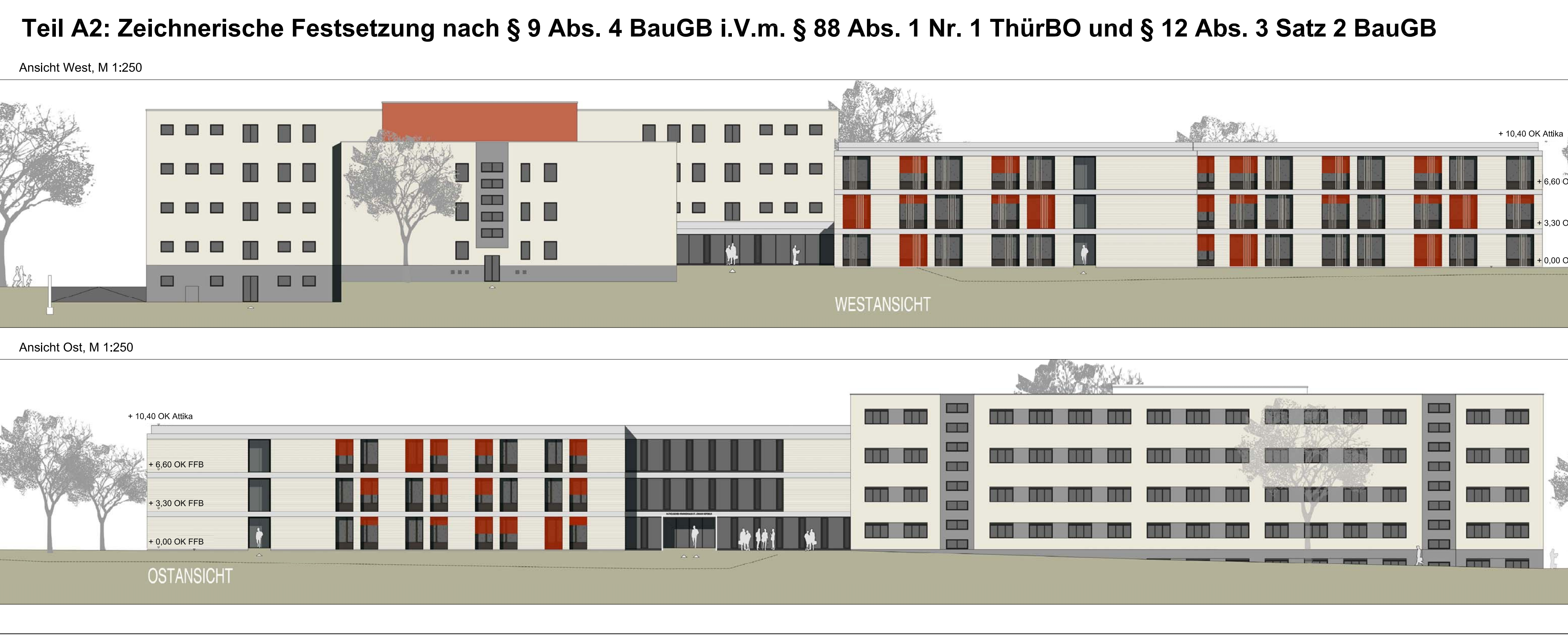




Teil B: Textliche Festsetzungen		
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauBG		
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
1.1	Das Sonstige Sondergebiet SO1 „Tagesrand“ dient der Unterbringung einer psychischen Tageseinrichtung, einer psychischen Institutsambulanz, eines Hospizes einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen.	§ 11 Abs. 2 BauNV
1.2	Das Sonstige Sondergebiet SO2 „Krankenhaus“ dient der Unterbringung einer Psychiatrie mit 120 Betten einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.	§ 11 Abs. 2 BauNV
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
2.1	In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 wird eine OZG von 0,3 festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNV
	Die Ozeanografie Gebäude (OG) ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als Ozeanografie die Altkna.	§ 16 Abs. 1 BauNV
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG
3.1	Die Oberansicht von Baugruben ist durch Treppentritten, Lichteinfälle, Lüftungsmö, Windfänge und Eingangsbrücke bis zu einer Tiefe von maximal 3 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNV
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gärten mit sonstigen Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG
4.1	Hochbaubare Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauBG sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNV
4.2	Stellplätze sind nur innerhalb der in Planungszustand festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNV
4.3	Oberflächige Gärten und Carports sind in Planungszustand unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNV
5.	Verkehrsmittel sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
5.1	Eis- und Aufstufanlagen sind nur innerhalb der dechnisch festgesetzten Bereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG
6.1	In den Sonstigen Sondergebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass auf den jeweiligen Flächen anfangs Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb der Flächen versickern kann (z.B. Befestigung mit Drainageplaster, Pflaster mit breiten Fugen).	
6.2	Auf den Baugrundflächen sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen. Die Fläche muss die Realisierung von Systemen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5m³ ermöglichen.	
6.3	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Fläche vollständig zu versiegeln.	
6.4	Mindestens 75% der Flachdächer sind extern zu begrünen (Begründung mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen gem. § 14 BauNV.	
6.5	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbar bis mind. 12 m² bei einer Breite von 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind dauerhaft fest und wasserundurchlässig zu erhalten.	
7.	Verwendungsverbote bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauBG
7.1	In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 1 der 1. BImSchV explizit ab.	
8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG
8.1	Die Außenbzw. der Gebäude sind entsprechend der in der Planungszustand festgesetzten Lärmgebergnisse gemäß DIN EN 1996 auszuführen. Für die in der Planungszustand als Fassadenabschnitt für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten Fassadenabschnitte im SO1 ist für die Nachbargrundstücke der Außenbzw. und Sockelbzw. ein ausreichender Luftwiderstand durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.	
9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauBG
9.1	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind 3 heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestquerschnitt HST, bzw. STU 18/20) entsprechend Planfläche 2 und 3 zu pflanzen und Baumgruppen und Heckensstrukturen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als extensiver Grünland anzusehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
9.2	Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 ist mit Heckensstrukturen und Laubbäumen sowie mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestquerschnitt HST, bzw. STU 18/20) in einer Planfläche von 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 20 m² entsprechend Planfläche 2 und 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume können darauf angeschlossen werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
9.3	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind auf 50% der Fläche heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckensstrukturen mit überwiegend Strauchanteil zur Erfüllung der Eingeländigkeit zu pflanzen. Es sind unterschiedliche Gehölzarten gem. Planfläche 2 und 3 in einer Planfläche von 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 20 m² Planfläche zu verwenden (Mindestquerschnitt HST, bzw. STU 18/20). Auf den verbleibenden 50% der Fläche sind außerhalb von Wegen Rasenflächen anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
9.4	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 ist eine Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen gemäß Planungszustand (Mindestquerschnitt HST, bzw. STU 12/14) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ausschließlich regionaltypische Sorten gemäß Planfläche 4 zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
9.5	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind auf 80% der Gesamtfläche extensive Wildbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind zusätzlich zu den zeitlich festgesetzten Baumartenstandorten mind. 5 Bäume (Mindestquerschnitt HST, bzw. STU 18/20) als Deckbaum oder Baumgruppen unterhalb Planfläche 3 zu pflanzen. Auf den verbleibenden 20% der Fläche sind Stauden zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
9.6	Außerhalb des Geltungsbereichs des Bepflanzungs sind auf dem Grundstück 146/4 für die Gemarkung Melchendorf 01 Laubbäume in Einzelstellung bzw. als Baumgruppen gemäß Planfläche 3 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind zur Anpassung an den Bestand als Wiese anzusehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG

7.	Für die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind Bäume (Mindestquerschnitt HST, bzw. STU 20/25) gemäß Flanztafel 1 zu pflanzen. Das gilt nicht für Radfahrwege! Die Innenbahn der Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise parallel zum Straßenverlauf verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.	Die festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese gemäß Festsetzung Nr. 9,7 zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 8 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 § 2 BauGB		
9.	Auflage	Ermächtigung
1.	Auflage Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.1	Dächer sind nur als Flachdächer zulässig. Spiegelfläche oder gleichende Dachendigungen sind unzulässig.	§ 8 Abs. 1 Nr.1 ThürBO
1.2	Dachaufbauten sind auf 15% der Dachfläche zu begrenzen. Sie sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen allseitig um mind. 2 m hinter die Gebäudeaußenkante zurückgerücken.	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.3	Die baulichen Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Änderungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.4	Die Fassaden sind als helle Keramikfassade auszuführen.	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.5	Reflektierendes und glänzendes Glasfächormaterialien und -elemente sind nicht zulässig.	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.6	Verschattungselemente sind in die Fassade zu integrieren.	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.7	Absturzsicherungen, z.B. für Fenster, Balkone, Loggien und Terrassen, sind in farbschattierten oder eloxiertem Metall auszuführen oder als geschlossene Grundzüge auszuführen.	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.8	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	§ 8 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
1.1.1	Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor der Öffentlichkeit getrennt vom öffentlichen Straßenraum sowie der Straßenbahntrasse vor Einsehweite abzusichern.	
2.	Gestaltung der Einfriedungen	§ 8 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
2.1	Grundstückseinfriedungen zwischen der festgesetzten Straßengrenzungslinie und den straßenseitigen Bäuengrenzen sind unzulässig.	
2.2	Die südliche Grundstückseinfriedung ist nördlich der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche einzuräumen.	
2.3	Die zulässigen Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig und zu hinterlegen.	
2.4	Partielle Einfriedungen von Tiergeflüchtern sind mit senkrechten Füllstäben, Überziegelstich und einer maximalen Höhe von 3,5 m über der außen angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.	
Teil C: Hinweise		
Auflöcher Bodenabwusch		
Werden bei Erdarbeiten Maßnahmen ergriffen, um kontaminierte Medien im Boden, Wasser oder in der Luft oder auf Oberflächen, wie kontaminationsverdrängende Baubestandteile oder Auflagen anzuordnen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.		
Bodenuntersuchungen		
Geplante Erdarbeitsflächen und geplante Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (LAG) rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.		
Archaeologische Bodenfunde		
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es sind daher auszuweisen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchaeologische Siedlungs- oder Grabfundstellen zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdisch Bausubstrat demnach nicht erlaubt werden.		
Voransetzung für eine Erlaubnis ist das einmündliche Abstimmen des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zubehörs zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz).		
Zur Berücksichtigung der Untersuchungsbefreiung bei der Zählplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.		
Die Archäologie- und sonstigen Verhaltungsanweisungen nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schutzgebot des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.		
Einsichtnahme von Vorschriften		
Sind die Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wonach der Bekannmachung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. (derzeit Bauformalvorschriften der Stadtverwaltung Erfurt, 99006 Erfurt, Lösserstraße 34).		
Geometrische Eindeutigkeit		
Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedliche Innen- oder Außenräume, die sich unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermittlung eines zwischenliegender Abstands gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.		
Fernmelde		
Das Fernmeldeamt befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmeverträge der Stadt Erfurt vom 20.04.1984, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.		

Artenschutz	
Entsprechend des Gutachtens "Spezielle Artenschutzfachliche Prüfung" vom Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (IPU), April 2017 ist davon auszugehen, dass die Schaffung folgender Artenschutzmaßnahmen erforderlich ist: - Anbringen von 32 künstlichen Fledermausquartieren (Höckkästen oder Fledermausbausteine), je Gebäudeflucht 4 Stück an der oberen Gebäudeaußseite. - Anbringen von 10 Mauerseglerquartieren an exponierten Fassadenbereichen und 6 Hausperlinge- bzw. Hausrotschwanzquartieren.	
Pflanzliste	
Pflanzliste 1 Mindestqualität HST, 3m, STU 2025	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> (in Sorten)	Spitz-Ahorn
<i>Alnus x speierii</i>	Pappus-Ele
<i>Fagus sylvatica</i>	Eiche
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summi'	Rot-Eiche
<i>Gleditsia inaequalis</i>	Gleditsie
<i>Tilia cordata</i> 'Reinhold'	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Scorbus thuringica</i> 'Fastigiata'	Thüringische Mahlbäume
Pflanzliste 2	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Crataegus monogyna</i>	Wegdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartvogel
<i>Eucornyia europaea</i>	Plattenhitzchen
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkrähe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Spiraea</i> (in Sorten)	Spiräe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Pflanzliste 3	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Scorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Waldmalve
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
Pflanzliste 4	
<i>Malus domestica</i> (in Sorten)	Apfel
<i>Prunus domestica</i>	Birne
<i>Prunus avium</i> (in Sorten)	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus</i> (in Sorten)	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i> (in Sorten)	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle

[illegible]