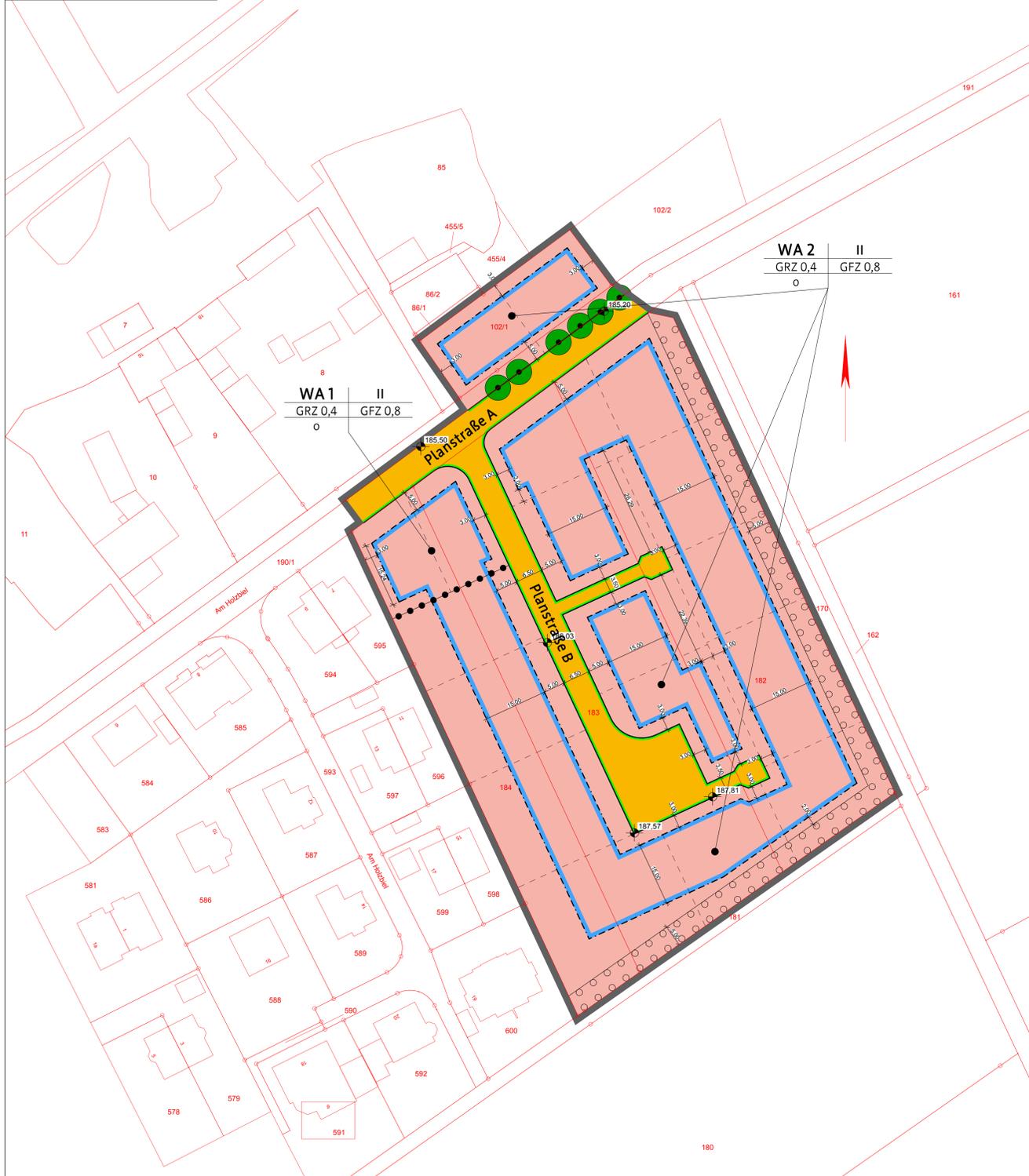


TEILA: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanZV

WA 1	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0		Bauweise	

Art DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete
-----------	------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel)
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert (Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a) BauGB
	Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Höhenlage der Verkehrsflächen in Meter über NNH § 9 (3) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Plans § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
	Bemaßung in Meter
	geplante Parzellierung
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Flurstücksnummern
	Bestandsgebäude mit Hausnummer

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Im WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.	§ 16 BauNVO i.V.m. §§ 18, 19, 20 u. 21a BauNVO
2.2	Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenaue und Umfassungswände ganz mitzurechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.3	Für die Baugröße wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m als Höchstmaß über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenfläche festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses.	§ 18, 19, 20 u. 21a BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche Für die Wohngebiete gilt eine offene Bauweise.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die Wohngebiete sind als offene Bauweise.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2	Gebäude auf den an der Planstraße A gelegenen Grundstücken sind traufständig bzw. mit der Längsseite zur Planstraße A auszurichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
4.	Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können von den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 nachfolgend aufgeführte Anlagen zugelassen werden:	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
4.1	Garten- und Gerätehäuser mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 10 m².	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.2	Ausgenommen hiervon sind außerdem Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
5.	Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1	Garagen bzw. Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze sind auch in den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen zulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückseinfahrt ist auf max. 5,0 m begrenzt. Je Grundstück sind maximal 2 Stellplätze zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.2	Die Stellplätze sind maximal 2 Stellplätze zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
7.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.1	Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind als Gehölzpflanzungen standortgerechter Baum- und Straucharten in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen. Mindestens alle 10 m ist ein Baum einzufügen. Pflanzqualität der Bäume (Heister) und Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Bäume aus:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.2	Die sonstigen nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60% zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Taxus baccata (Eibe). Pro 200 m² nicht überbauter und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten genutzter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm (gem. nachfolgender Pflanzenliste) zu pflanzen. Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen StU 14-16 cm:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.3	Die zur Erhaltung festgesetzten Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzung von Obstbäumen zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.4	Die zur Erhaltung festgesetzten Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzung von Obstbäumen zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Nr.	Festsetzung (Fortsetzung)	Ermächtigung
8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Bei Wohngebäuden sind nach DIN 4109:2016 die Anforderungen aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen. Dementsprechend ist die Realisierung eines gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ von 35 dB für Aufenthaltsräume erforderlich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.	Höhenlage der Erdgeschossfußböden Die Höhenlage der Erdgeschossfußböden muss mindestens der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenfläche entsprechen, als Maximalwert darf sie bis zu 60 cm darüber liegen.	§ 9 Abs. 3 BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN		
1.	Dächer	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
1.1	Dächer sind als Flachdächer sowie als geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 38 Grad zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.2	Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.	Staffelgeschosse Dachgeschosse, die als Staffelgeschosse ausgebildet werden, sind von der straßenseitigen Fassade um mindestens 2,0 m und von der rückwärtigen Fassade jeweils um mindestens 1,0 m einzurücken.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
3.	Mülltonnenstandorte Mülltonnenstandorte auf den Grundstücken sind einzuhäusen oder zu begrünen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.	Vorgärten und Einfriedungen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.1	Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.2	Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Zaune bis zu einer Höhe von 1,0 m und/oder standortgerechte Hecken zulässig. Stützmauern sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.3	Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Zäune mit standortgerechten Hecken ohne durchgängige Sockel und/oder als standortgerechte Hecken zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.5	Stellplätze und Zufahrten sind auch in den Vorgartenflächen zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

Nr.	Festsetzung
1.	Archäologische Bodenfunde
1.1	Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen.
1.2	Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.
2.	Einsichtnahme von Vorschriften Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

VERFAHRENSVERMERKE zum Bebauungsplan KER709 "Am Holzziel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB

1.	Der Stadtrat Erfurt hat am 17.10.2018 mit Beschluss Nr. 2681/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2.	Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 30.11.2018 und ist vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
4.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
5.	Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.
6.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.
7.	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
8.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
9.	Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057 Nr. 25)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisleitordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neukonzeption vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Stand: 04.04.2019

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den
.....
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbezirk Erfurt

Stand ALK:

Planverfasser: **TEPE** Wolfsgangstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987890 Fax 11
landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
stadtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
architektur info@planungsbuero-tepe.de
Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan KER709 "Am Holzziel" in Töttleben

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

