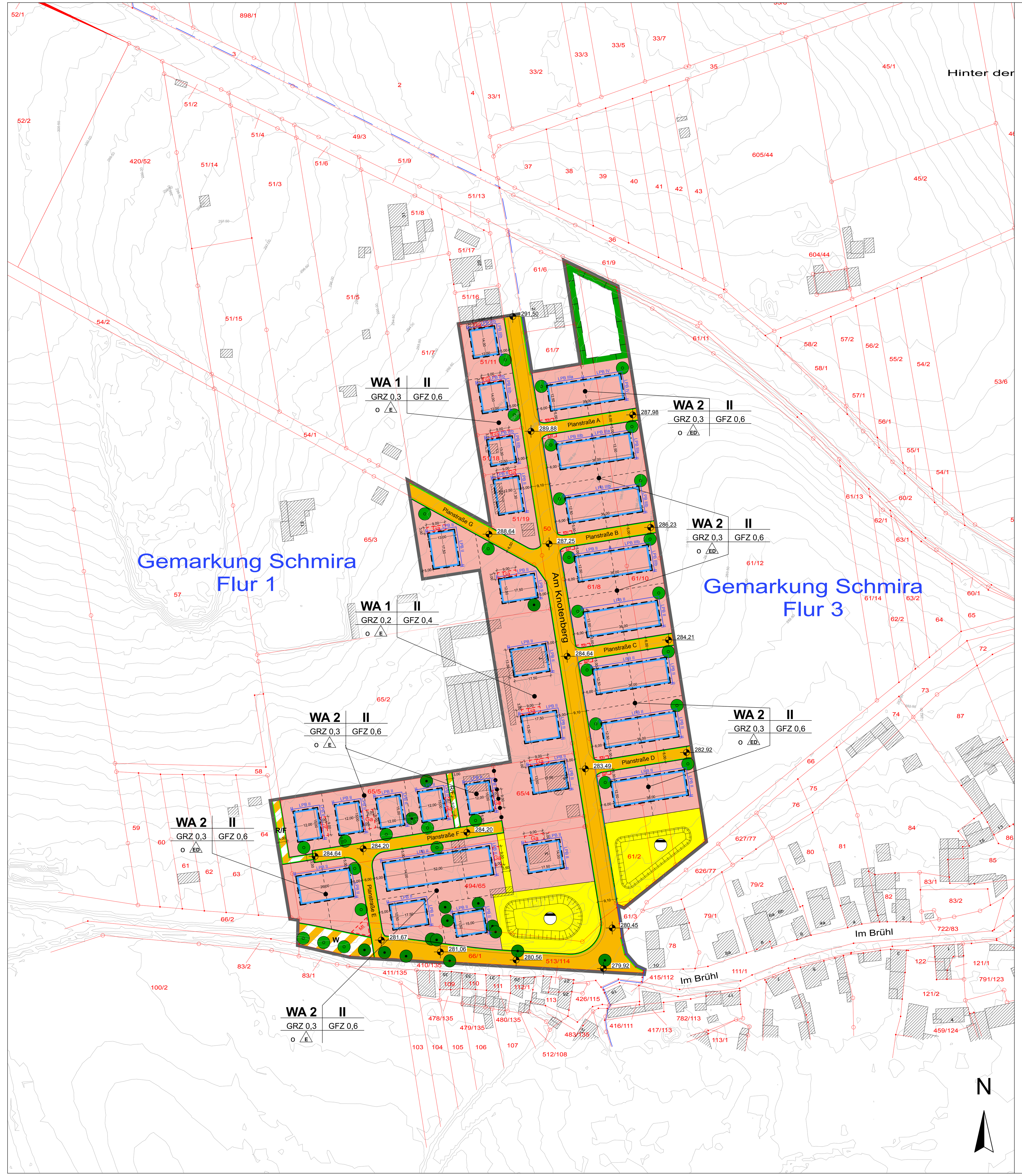


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzV

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2 sh. Textfestsetzungen)

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

z.B. GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (Beispiel)
z.B. GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (Beispiel)
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (Beispiel)

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Ga — Zweckbestimmung: Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Carports
Mt — Zweckbestimmung: Mülltonnenübergabeplatz

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

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

W — Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg
R/F — Zweckbestimmung: Radfahrer und Fußgänger

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a) BauGB
Erhalten von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

z.B. 284,20 — geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in m über NHN § 9 (3) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Planes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO
z.B. LPB II — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
z.B. 24,00 — Bemaßung in Meter

II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Parzellierungsvorschlag
Höhenlinien gem. DGM mit Höhenangabe in m ü. NHN
Flurgrenze
Flur 1 — Flurnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
494/65 — Flurstücksnummer
Bestandsgebäude mit Hausnummer

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika. Es wird eine Gebäudehöhe von 7,50 m bei Flachdächern als Höchstmaß festgesetzt. — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
Obere Bezugspunkte bei Satteldächern sind die Traufhöhe und die Firsthöhe. Es wird eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 10,00 m jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2.3 Die Sockelhöhe der Gebäude ist der Abstand zwischen Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegt. Es ist eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m zulässig. — § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Ein Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 1,5 m für Windfänge, Treppenhäuser sowie Balkone ausnahmsweise zulässig. — § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Hochbauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für, Garagen und Stellplätze zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen. — § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist je Baugrundstück eine hochbauliche Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

4.3 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von der öffentliche Verkehrsfläche aus in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.4 Zufahrten zu den Baugrundstücken östlich der Straße Am Knotenberg sind ausschließlich von den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen — § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB
Die Dachflächen von Gebäuden sind so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster auszubilden, so dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.

7.2 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind anteilig zu 50% als freiwachsende Hecken standortgerechter Baum- und Straucharten gem. nachfolgender Pflanzenliste in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen. Die nicht bepflanzten Flächen (50% der Flächen) sind als extensive Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut herzustellen.
Bäume sind als Heister und Sträucher in folgender Pflanzqualität zu verwenden: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Bäume aus:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher aus:
- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Schneeball)

Nr.	Festsetzung (Fortsetzung)	Ermächtigung

7.3 Dachflächen von Gebäuden einschließlich der Dachflächen von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden.

7.4 Die Wurzelbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen und auf einer Fläche von mindestens 8 m² von Versiegelung freizuhalten.

8. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe — § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ an den Außenbauteilen der Gebäude gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau einzuhalten:

maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ in dB(A)	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB(A)
56 - 60	II	30	30
61 - 65	IIIa, IIIb	35	30
66 - 70	IV	40	35

9.2 In Gebäuden der Lärmpegelbereich IV und IIIa sind Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Südfassade anzuordnen.
Zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer), deren Lüftungseinrichtungen in Gebäuden der Lärmpegelbereich IV und IIIa liegen, sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen die Belüftung des schutzwürdigen Raumes ohne die Öffnung des Fensters gewährleisten. Der Betrieb der Lüftungseinrichtungen darf nicht zu einer Unterschreitung des gesamten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen.

9.3 Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, vollständig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

10.2 Je angefangene 200 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obsthochstamm oder Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bäume nach Festsetzung Nr. 10.4 und 10.7 werden dabei angerechnet. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

10.3 Mindestens 20% der nach Festsetzung 10.1 zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern der folgenden Pflanzenliste in einer Pflanzdichte von 1 Strauch/1,5 m² zu bepflanzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Schneeball)

10.4 Als zu pflanzende Bäume sind gemäß Planzeichnung Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
- Am Knotenberg:
  Acer freemanii 'Celzam' (Rot-Ahorn)
- entlang östl. Plangebietsgrenze:
  Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn 'Elsrijk')
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer buergerianum (Dreispitziger Ahorn)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Pyrus pyraster (Wildbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

10.5 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mind. 1,50 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

10.6 Die Flächen für Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebecken (RRB) sind als naturnahe Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen. Die Flächen sind zu 80 % als extensives Grünland und zu 20% als artenreiche Gehölz-Rahmenpflanzung (Bäume und Feldgehölze) anzulegen. Die Rahmenpflanzung ist mindestens zu 15% aus artenreichen, durchmischten, standortgerechten heimischen Bäumen 2. bis 3. Ordnung anzulegen. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze, gemäß Pflanzenliste 7.2 zu verwenden. Die Anpflanzung der Rahmengehölze hat vorrangig außerhalb der Einzäunung zu erfolgen. Die Grünlandflächen der RRB sind als extensive Rasenansaat mittels standortabgestimmter Saatgutmischung anzulegen. Die verbleibende Fläche, außerhalb der RRB, sind als extensive Wiesen anzulegen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

10.7 Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere Verdichtung des Wurzelraumes und Stammschäden zu schützen. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzenliste 10.4 zu ersetzen. Der Standort kann um max. 5 m verschoben werden. Die Wurzelbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen und auf einer Fläche von mindestens 8 m² von Versiegelung freizuhalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen — § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die externen Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 auf den von der Stadt Erfurt bereitgestellten Flächen werden den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet:
Externe Ausgleichsmaßnahme 1:
Dauerhafte Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und Bepflanzung entlang der randlich vorhandenen Fließgewässer/Gräben mit gewässerbegleitenden Gehölzen in der Gemarkung Frienstedt, Flur 1, Flurstücke 564/94 tlw., 125 tlw., 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 211 tlw., 230, 231, 232, 233, 319 tlw., 320 tlw., 607/213, 608/215, 609/217, 610/219, 611/221, 612/223, 613/225, 614/227, 615/229.
Externe Ausgleichsmaßnahme 2:
Dauerhaft feldhamstergerechte Bewirtschaftung einer Ackerfläche, Gemarkung Schmira Flur 1 Fl.Stk. 306/159.

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — § 88 Abs. 1ThürBO

12. Dächer

12.1 In den WA 1 und WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/Carports als Satteldächer und als Flachdächer zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12.2 Dachaufbauten auf Flachdächern sind nur zur Solarenergienutzung, zur Belichtung des darunter liegenden Geschosses sowie zur technischen Versorgung zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO; § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12.3 Dachaufbauten bei Satteldächern sind auf beiden Dachseiten zusammengerechnet bis zur Hälfte der Firstlänge, jedoch nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ≥ 35 ° zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12.4 Zulässig sind Zwerchgiebel und Schleppgauben. Anlagen zur Solarenergienutzung auf Satteldächern sind auf bis zu 40% der Dachfläche zulässig. Gauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12.5 Zwerchhäuser sind an den Traufseiten von Satteldächern bis zu einer Breite von maximal 3,50 m bzw. bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

13. Fassaden
Die Außenwände von Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind hinsichtlich Material und Farbe einheitlich auszubilden. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

14. Garagen und Stellplätze

14.1 Sind Flächen für Garagen festgesetzt, so können diese auch als Carports oder Stellplätze ausgeführt werden. Benachbarte Garagen/Carports sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten. Es sind max. 2 Garagen nebeneinander zulässig. Die gemeinsame Breite darf 6,0 m nicht überschreiten. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

14.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO nur 2 Stellplätze je Wohneinheit zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 7 i.V. mit § 49 Abs. 1 ThürBO

15. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
Bei Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Flachdächern bildet die Höhe der Anlage den einzuhaltenden Mindestabstand von der Außenkante der Attika. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

16. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen. — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17. Einfriedungen

17.1 An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen sind Einfriedungen nur in Form von hintergrünten Zäunen aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und/oder Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17.2 Einfriedungen an den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten nicht überbaubaren Flächen sind nur in Form von hintergrünten Zäunen aus Metall, Holz oder Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Geschlossene Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

18. Vorgärten
Vorgartenflächen, die nicht für Stellplätze und ihre Einfahrten sowie für Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden, sind vollständig zu begrünen und/oder zu bepflanzen. — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Nr.	Festsetzung (Fortsetzung)	Ermächtigung

19. Geländeregulierungen

19.1 Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

19.2 Um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können, ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschossfußboden bis max. 0,5 m Höhe zulässig. Diese sind in Form von Böschungen an das vorhandene Gelände anzupassen.

19.3 Werden Böschungen vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Bepflanzung zu schützen.

TEIL D: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Den Festsetzungen zugrunde liegende 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 Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

2. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerresten) - Bodendenkmale im Sinne des § 2, Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden.
Es besteht die Pflicht gemäß § 16 ThürDSchG die bei Bau- oder Abbrucharbeiten zutage tretenden archäologischen Funde und Befunde dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Bereich Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des TLDA, Bereich Bodendenkmalpflege abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

3. Erdaufschlüsse
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

4. Übernahmeplätze für Abfallbehälter
Innerhalb der festgesetzten Übernahmeplätze sind die Abfallbehälter temporär nur am Abholtag zum Zweck der Müllübergabe aufzustellen.

5. Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
a) Vermeidungsmaßnahmen
Maßnahme V1/saP:
Keine Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) in der Zeit vom 1.3. bis 30.9..
Maßnahme V2/saP:
Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse)
Maßnahme V3/saP:
Abfangen der im westlichen Teil des Planungsraumes lebenden Zauneidechsen ab dem 10.8. vor Baubeginn mindestens 2 Wochen lang mittels Fangzaun und Umsetzung in benachbarte, geeignete Habitate sowie Vorhaltung des Fangzaunes über die Bauzeit, um ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen in den Planungsraum während der Bauzeit zu verhindern.
Maßnahme V4/saP:
Kontrolle auf Feldhamstervorkommen und ggf. Abfangen/Umsiedeln des Feldhamsters vor Baubeginn
b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmenmaßnahmen:
Maßnahme A1/saP/CEF:
Anbringen von Vogel-Nisthilfen (6 Stück) (Ersatz von Niststätten) an geeigneten Orten
Maßnahme A2/saP/CEF:
Anbringen von Fledermaus-Quartierkästen (2 Stück) (Ersatz von Lebensstätten) an geeigneten Orten
Maßnahme A3/saP/CEF:
Ersatzlebensraum Feldhamster: dauerhafte feldhamstergerechte Bewirtschaftung der Ackerfläche Flurstück 306/159 in der Flur 1 der Gemarkung Schmira

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Externe Ausgleichsmaßnahme 1:
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind als externe Ausgleichsmaßnahme 1 Ackerflächen in der Gemarkung Frienstedt, Flur 1, Flurstücke 564/94 tlw., 125 tlw., 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 211 tlw., 230, 231, 232, 233, 319 tlw., 320 tlw., 607/213, 608/215, 609/217, 610/219, 611/221, 612/223, 613/225, 614/227, 615/229 auf Dauer in Grünland umzuwandeln und entlang der randlich vorhandenen Fließgewässer/Gräben mit gewässerbegleitenden, autochthonen Gehölzen dreireihig in einem Pflanzraster von 1,00 m x 2,00 m zu bepflanzen.
Bäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-125 cm und Sträucher, verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm zu verwenden.
Bäume aus:
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix caprea (Salweide)

TEIL D: HINWEISE (Fortsetzung)

Sträucher aus:
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

6.2 Externe Ausgleichsmaßnahme 2:
Darüber hinaus ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft als externe Ausgleichsmaßnahme 2 die Ackerfläche Flurstück 306/159 in der Flur 1 der Gemarkung Schmira auf Dauer feldhamstergerecht zu bewirtschaften:
- Eingeschränkte Fruchtfolge:
  Wintergetreide, Sommergetreide, Leguminosen
- Verzicht auf das Ausbringen von Jauche, Gülle und Rodentiziden
- maximale Tiefe der Bodenbearbeitung: 25 cm
- keine Bewässerung
- Stoppelruhe: nach der Ernte bis zum 10. Oktober bzw. im Falle von Wintergerste als Folgefrucht bis zum 10. September keine Bodenbearbeitung
- auf 2% der feldhamsterfreundlich bewirtschafteten Getreideflächen ist das Getreide streifenweise bis zum 15. Februar des Folgejahres stehenzulassen
- Führung einer Schlagkarte.

7. Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan SCH718 „Am Knotenberg“, Teil A

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 22.05.2019 mit Beschluss Nr. 0119/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes SCH718 „Am Knotenberg“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019, ist vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2019 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 17.03.2021 mit Beschluss Nr. 2195/20 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis zum 28.05.2021 öffentlich ausgelegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.08.2021. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen Betroffenen beschränkt.
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.

Erfurt, den ....

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

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. 2 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)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

Stand: 05.05.2020

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 18.08.2021 übereinstimmen.

Erfurt, den 18.08.2021

gez. Pense
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. R. Pense, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Markt 11, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/61960, Fax 03628/619666

Stand ALK: ....

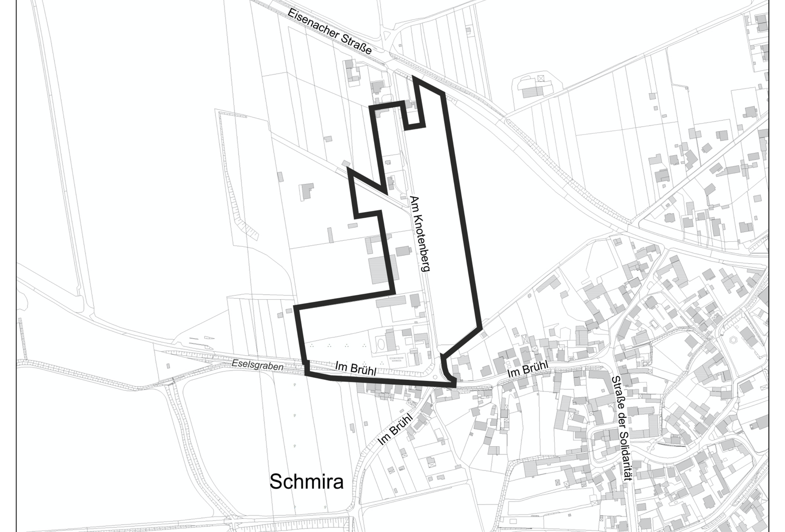
Planverfasser:
TEPE landschafts- städtebau- architektur
Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 361 26208670
info@planungsbuero-tepe.de

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan SCH718

„Am Knotenberg“, Teilgebiet A

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:1.000	Datum: 22.10.2021	Planausschnitt unmaßstäblich	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung