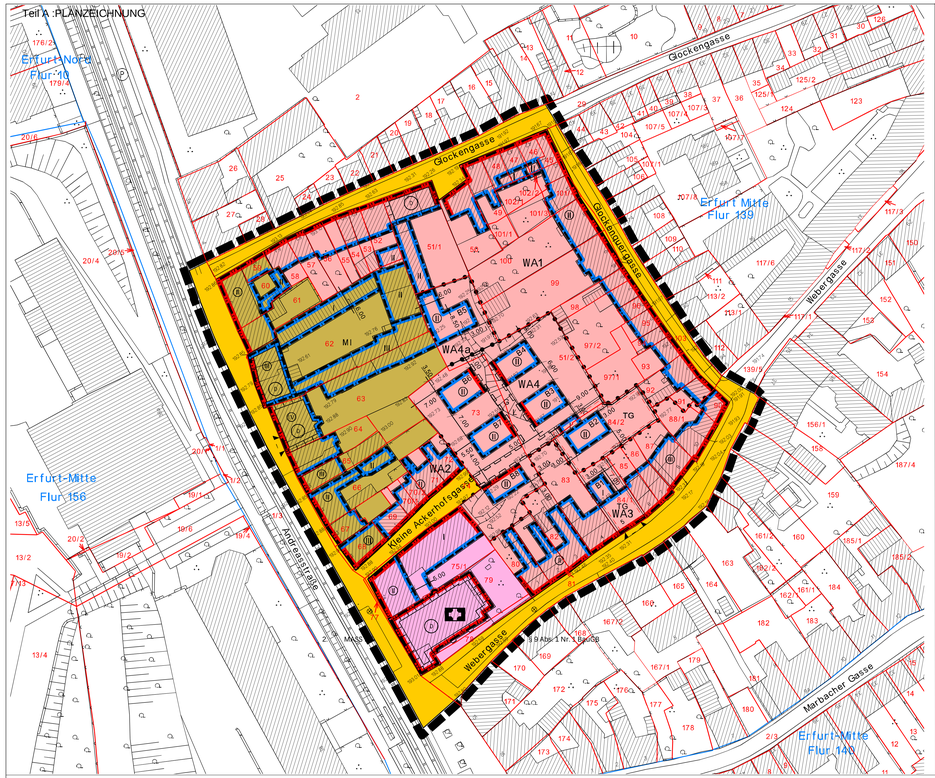
Teil A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA 1-4a — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Mit einem Gehrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Stadt Erfurt zu belastende Fläche
- L — Mit einem Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger sowie der Stadt Erfurt zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und BauGB)
  Zweckbestimmung:
- TG — Tiefgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 7,00 / 7,00 — Maßlinie und Maßzahl in Meter

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN nach §9 Abs.6 BauGB und PlanzV

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Vorhandene Bebauung (Hauptgebäude)
- vorhandene Bebauung (Nebengebäude)
- 99 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 192,33 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in m ü NHN
- B1-B6 — Baufeldbezeichnung

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes
ALT607 "Kleine Ackerhofgasse"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Stadtrat hat am 27.01.2010 den Beschluss Nr. 2239/09 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT607 "Kleine Ackerhofgasse" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 26.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 20.06.11 bis 01.07.11 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0369/11 am 04.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 04.07.2011 bis zum 05.08.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2011 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. am den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB die 2. öffentliche Auslegung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt worden. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A Bauwesen
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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.

Apolda, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Apolda

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2011 (BGBl. I.S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
5. Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
6. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 15.05.2007 (GVBl. S.45), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 489)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Haushaltsbegleitgesetzes 2012 vom 21.12.2011 (GVBl. S. 531, 532)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I. S. 2557)
10. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 25)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I.S. 2178)
12. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)
13. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 29.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 67 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986)
17. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz-ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85)
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I. S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
20. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl I S. 3214)

Stand: 19.01.2012

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Für das Mischgebiet MI wird festgesetzt:	
1.1.1	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.2	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss der Vorderhäuser entlang der Andreasstraße zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.1.3	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Wohnungen sind in den Vorderhäusern entlang der Andreasstraße erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.1.4	Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt:	
1.2.1	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur im Erdgeschoss der Vorderhäuser entlang der Glockengasse, Glockenguergasse und Webergasse zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.2.2	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2.3	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.3.	Für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 sowie WA4a wird festgesetzt:	
1.3.1	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3.2	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Im MI, WA1, WA2, WA3 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Größe der zulässigen Grundflächen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der Grundflächen der nach den Festsetzungen Nr. 3.5., 3.6., 3.7. und 4.1. zulässigen baulichen Anlagen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.2.	Im WA4 und WA4a wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.3.	Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann im WA3 und WA4 die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch Tiefgaragen überschritten werden.	§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.4.	Im WA4 wird die Oberkante Gebäude als Höchstmaß mit 199,60 m ü NHN festgesetzt. Die Oberkante Gebäude ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.5.	Im WA4a wird die Traufhöhe als Höchstmaß mit 199,60 m ü NHN festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.6.	Die Zufahrt zur Tiefgarage in der Webergasse 5 darf auf einer Länge von 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie eine Neigung von 5% nicht überschreiten. Der höhenmäßige Anschluss der Zufahrt an den angrenzenden Gehweg ist niveaugleich auszubilden.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.7.	Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit die Höhenlage des Geländes der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke eingehalten wird. Zwischen den Höhenlagen des Geländes der jeweils aneinandergrenzenden Grundstücke ist dabei stufenlos mit einem kontinuierlichen Gefälle zu vermitteln.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.8.	Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse durch den Ausbau bestehender Dächer überschritten werden. Veränderungen der bestehenden Trauf- und Firsthöhen sind dabei unzulässig.	§16 Abs. 6 BauNVO
3.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Im MI, WA1, WA2 und WA3 sind Gebäude im Sinne der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäude dürfen im Rahmen der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ohne rückwärtigen Grenzabstand errichtet werden	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Im WA4a sind Gebäude im Sinne einer abweichenden Bauweise zu errichten. Zur nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten. Im Übrigen ist ein Grenzabstand einzuhalten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.3.	Im WA4 sind Gebäude in der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
3.4.	Ein Über- und Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile ist nicht zulässig.	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.5.	Im WA1 ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Seitenflügel bis zu einer Tiefe von 15,00 m ab Straßenbegrenzungslinie ausnahmsweise zulässig. Die Breite dieser Anbauten darf maximal 4,00 m, jedoch nicht mehr als die Hälfte der Breite des jeweiligen Hauptgebäudes betragen. Die Oberkante dieser baulichen Anlagen darf ein Höchstmass von 3,50 m über der Höhenlage des jeweiligen vorhandenen natürlichen Geländes nicht überschreiten. Die Seitenflügel dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Seitenflügel sind dabei an der westlichen oder südlichen seitlichen Nachbargrenze zu errichten. Soweit bereits auf einem Nachbargrundstück ein seitlicher Anbau besteht ist abweichend davon an diesen anzubauen.	§ 23 Abs.3 BauNVO
3.6.	Ein Überschreiten von Baugrenzen durch oberirdische Terrassen ist nur bis zu einer Fläche von maximal 20m² und einer maximalen Anzahl von einer Terrasse pro Wohneinheit im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.7.	Im MI sowie WA3 ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone bis unterhalb der rückwärtigen Traufe und einer Tiefe von maximal 1,50m 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 gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise bis zu einer Fläche von maximal 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, jedoch bis maximal 15m² zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Soweit bereits auf der Grundstücksgrenze eines Nachbargrundstücks eine Nebenanlage besteht ist an diese anzubauen.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Im WA4 und WA4a sind hochbauliche Nebenanlagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.3.	Oberirdische offene Stellplätze und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4.	Im WA4 und WA4a sind oberirdische Garagen unzulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO
4.5	Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im MI, WA1, WA2 und WA 3 sind Garagen ausschließlich und nur ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.6.	Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit dieser Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Im WA4 sind Tiefgaragen ausnahmsweise außerhalb der mit dieser Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Die Gesamtgröße der Tiefgarage darf 30 Stellplätze nicht überschreiten.	§ 12 Abs.6 BauNVO
4.7.	Tiefgaragenzufahrten, Ein- und Ausgänge zu Tiefgaragen sowie Lüftungseinrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO
4.8.	Ein- und Ausfahrten für Garagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5.1.	Im WA4 und WA4a sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.	
6.	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1.	Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,80m starken vegetationsfähigen Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Dabei darf die Höhenlage dieser Erdüberdeckung die Höhe des vorhandenen Geländes gemäß Planzeichnung nur ausnahmsweise überschritten werden, soweit die Höhenlage des Geländes der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke eingehalten wird.	
6.2.	Im WA4 sind die Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30m² überschreitet. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen davon sind Flächen, die für technische Aufbauten in Anspruch genommen werden	
7.	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.1.	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Gehrechten zu belastenden Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger sowie der Stadt Erfurt mit einer lichten Breite von mindestens 2,50m zu sichern.	
7.2.	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger bzw. der Stadt Erfurt mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m zu sichern.	
8.	VERWENDUNGSVERBOT BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
8.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden.	
9.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1.	Für die Errichtung der Tiefgarage werden folgende Maßnahmen festgelegt:	
9.1.1	Die Zufahrt zur Tiefgarage in der Webergasse 5 ist als allseitig eingehauster Autoaufzug auszubilden und muss je nach Anzahl der Stellplätze folgende Mindestabstände zum nächstgelegenen benachbarten Gebäude aufweisen: bis max. 18 Stellplätze: 1,00m bis max. 30 Stellplätze: 1,80m	
9.1.2	Das Tiefgaragentor in der straßenseitigen Fassade der Webergasse 5 ist geschlossen auszubilden und auf eine Öffnungsfläche von maximal 9,00m² zu begrenzen.	
9.1.3	Die Schalleistung des Tiefgaragentores in der Webergasse 5 ist beim Öffnen und Schließen auf Lw <= 65 dB(A) zu begrenzen.	
9.1.4	Die Schalleistung der Lüftungseinrichtungen ist so zu begrenzen, dass am nächstgelegenen schutzwürdigen Fenster der zulässige Richtwert für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.	
9.1.5	Die Tiefgaragenzufahrt ist über die gesamte Länge einzuhausen und an beiden Seitenwänden bzw. an einer Seitenwand und der Decke mit einem Material auszukleiden, das einen bewerteten Absorptionsgrad (Alpha-w) nach DIN EN ISO 354:2003-12 (D) - Akustik-Messung der Schallabsorption in Hallräumen, Ausgabedatum 2003-12 von mindestens 0,9 oder höher aufweist. Der Absorptionsgrad bei 125 Hz sollte dabei nicht unter 0,4 liegen.	
9.1.6	Der Oberbelag der Tiefgaragenzufahrt ist ab Straßenbegrenzungslinie in Asphalt oder gleichwertigen Materialien ohne Unebenheiten auszubilden. Regenrinnen sind in Fflaster oder solchen Materialien auszubilden, die keine zusätzlichen Impulsgeräusche bei der Überfahrt erzeugen. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind Regenrinnen auf einer Länge von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie sowie im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum unzulässig.	
9.1.7	Die Fundamente im Bereich der Tiefgaragezufahrt sowie des Autoaufzugs sind von den Fundamenten der benachbarten Gebäude durch eine Haustrennfuge zu trennen.	
9.1.8	Die Austrittsöffnungen der Lüftungseinrichtungen sind vertikal anzuordnen und müssen unter Berücksichtigung der Höhe der Vegetationsschicht entsprechend Nr. 6.1. die Oberkante des Geländes um mindestens 0,40m überragen. Die Abluft ist so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird.	
10.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.1.	Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, gärtnerisch anzulegen.	
10.2	Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obsthochstamm oder Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, soweit die nicht überbaute Grundstücksfläche 100m² überschreitet.	
11.	BEDINGTE FESTSETZUNG	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
11.1.	Die im WA4 und WA4a getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche gelten erst nach Eintritt der nachfolgenden Bedingung. Bedingung: Erfolgte Herstellung oder geeignete Sicherung der Herstellung von Stellplätzen in einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen im Umfang der für die Nutzungen im WA4 und WA4a notwendigen Stellplatzpflicht nach §49 Abs.1 und 2 ThürBO.	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
12.	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12.1.	Dachterrassen sind unzulässig.	
12.2.	Garagenzufahrten sind entlang der Straßenverkehrsflächen mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden. Garagenzufahrten und Gebäudedurchfahrten dürfen 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge nicht überschreiten.	
12.3.	Im WA4 sind die Dächer aller baulichen Anlagen als Flachdächer auszubilden. Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig und dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.	
13.	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.1.	Befahrbare Flächen sind mit Natursteinpflaster auszubilden.	
13.2.	Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die an die Webergasse sowie die Kleine Ackerhofgasse grenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit Mauern aus Kalkstein oder geschlossenen Toren einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens 1,80m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen..	
14.	GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
14.1.	Auf den Baugrundstücken im WA4 und WA4a sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren.	
14.2.	Auf den Baugrundstücken im WA1, WA2, WA3, MI und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in allseitig geschlossene bauliche Anlagen zu integrieren.	
15.	ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO
15.1.	Im Geltungsbereich finden die Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen nach ThürBO dort keine Anwendung, wo durch Festsetzungen Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach dieser Bestimmung liegen müssen.	

TEIL C: HINWEISE

1. DEN FESTSETZUNGEN ZUGRUNDE LIEGENDE VORSCHRIFTEN

   Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

   Bei Bau- oder Abbrucharbeiten ist mit vor- oder frühgeschichtlichen Funden zu rechnen. Das Plangebiet ist hochrangiges archäologisches Relevanzgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das gesamte Baufeld archäologisch zu untersuchen. Bei Erdarbeiten ist für jedes Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. KONTAMINATIONSVERDÄCHTIGE BÖDEN UND BAUSUBSTANZ

   Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtiger Boden oder Bausubstanz, freigelegt werden und konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Na