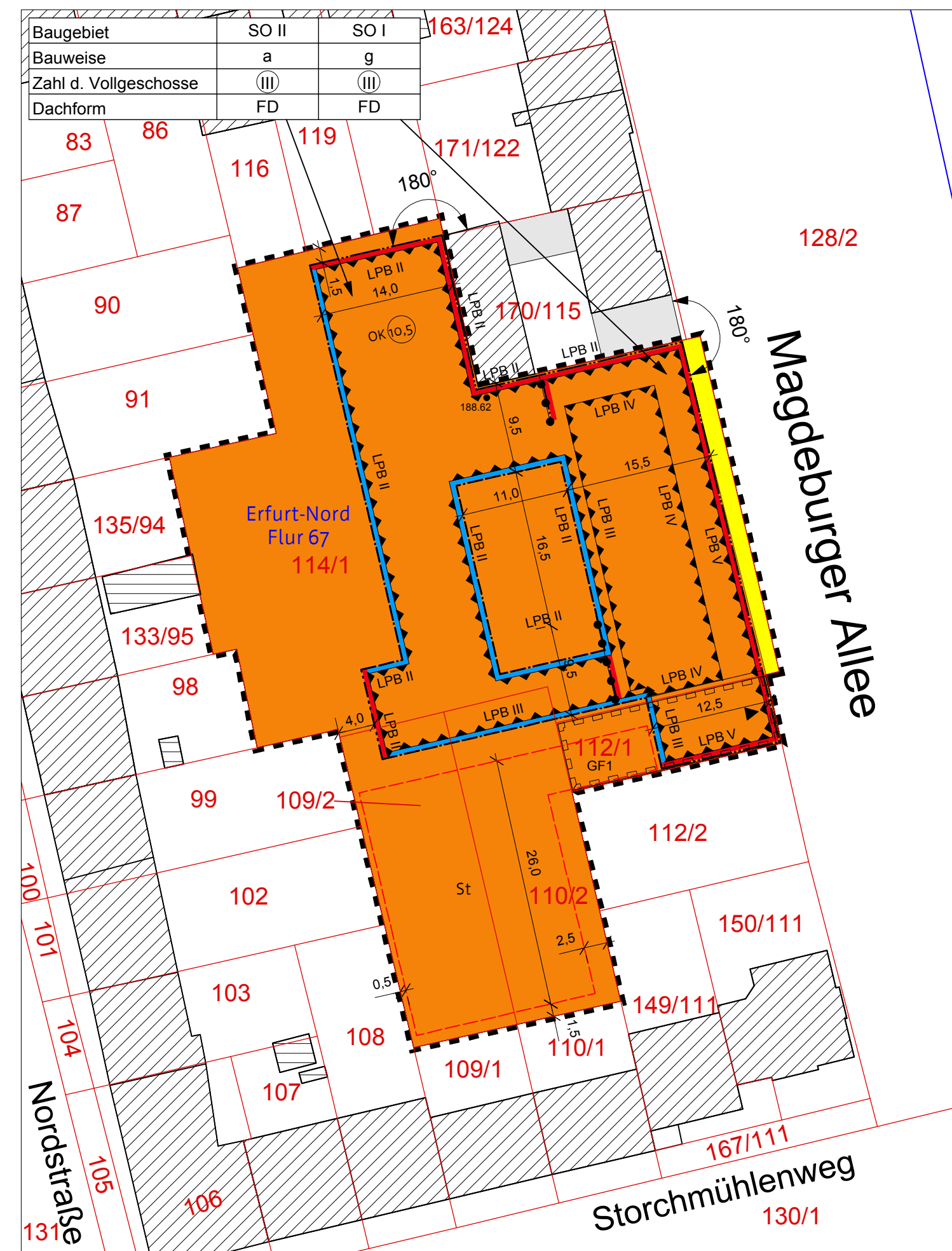


**TEIL A1\_ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - Planzeichnung**



M 1:500

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I Zeichnerische Festsetzungen**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV**

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Pflegeheim (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 OK Oberkante Gebäude als zwingende Gebäudehöhe in Meter

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
 a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 — Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
 — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen, sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Einfahrt (gespiegelt dargestellt)  
 öffentliche Verkehrsfläche

**Sonstige Planzeichen**

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplatz, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Zweckbestimmung: St Stellplätze

180° Winkelangabe in Grad

0,00 Maßlinie mit Maßzahl in Meter

GF mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Angabe des Lärmpegelbereiches (LPB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

188,62 Geländeoberkante/ Bezugssystemhöhe NHN

**2. Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB**

i.V. mit § 83 ThürBO

FD Flachdach

**II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze mit Flurnummer

nachrichtliche Eintragung Bestandgebäude

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 und 3 BauGB**

**NR. FESTSETZUNG**

**ERMÄCHTIGUNG**

0. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der / die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung Pflegeheim sind ausschließlich Wohnnutzungen für die Pflege und Betreuung und der Versorgung der Bewohner sowie die damit in Verbindung stehenden Nebennutzungen zulässig.

§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Zusätzlich sind im Sonstigen Sondergebiet SO1 ausschließlich im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Café/Bistro
- Räume für freie Berufe

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Für das Plangebiet wird insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist mit maximal 50 von Hundert zulässig.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

2.2. Bezugsebene der Höhenfestsetzung ist die Höhe des festgesetzten Höhenpunktes von 188,62.

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**3. BAUWEISE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB

3.1. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist ein Unterschreiten der zur öffentlichen Verkehrsfläche der Magdeburger Allee gelegenen Baulinie zur Herstellung einer Gebäudedurchfahrt bis zu einer Breite von 4,50 m zulässig.

§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

3.2. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Gebäude in abweichender Bauweise mit dem festgesetzten Grenzabstand, der zwingenden Gebäudehöhe und einer Brandwand zu errichten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

**4. NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS MIT IHREN EINFÄHRTEN**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

4.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Es ist nur maximal eine Grundstückszufahrt ausschließlich im festgesetzten Bereich zulässig.

4.3. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Lichtschächte zulässig.

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 10 Ersatzquartiere für die Spaltenbewohnenden Fledermausarten in die Fassaden zu integrieren. Die Ersatzquartiere müssen in östliche, südliche oder westliche Richtung ausgerichtet installiert werden. Es sind mindestens 2-3 Fassadenfachkästen in räumlicher Nähe zueinander anzubringen. Die Ersatzquartiere sind in ausreichender Höhe einzubauen, so dass Störungen durch Fressfeinde oder den Menschen ausgeschlossen werden. Die Einflugbereiche der Ersatzquartiere dürfen nicht durch Werbe-, Straßen- bzw. Wegebeleuchtungen gestört werden.

**6. GEH- UND FAHRRECHTE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1. Die im Plangebiet festgesetzte und mit „GF1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des südlich angrenzenden Grundstückes zu belasten.

**7. VERWENDUNGSVERBOT BESTIMMTER LUFT-VERUNREINIGENDER STOFFE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

7.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden.

**8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1. Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die resultierenden Schalldämmmaße  $R_{w,ext}$  an den Außenbauteilen der Gebäude den gemäß DIN 4109 ermittelten Werte wie folgt erreichen: Lärmpegelbereich Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und ähnliches, erf.  $R_{w,ext}$  in dB

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohn-, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und ähnliches, erf. $R_{w,ext}$ in dB	Büroräume erf. $R_{w,ext}$ in dB
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

8.2. Im Bereich der Außenfassaden mit den Lärmpegelbereichen LP III, LP IV und LP V sind keine zur Belüftung des Raumes dienenden Fenster (keine zu öffnenden Fenster) anzuordnen. Räume die nur über Fenster in diesen Fassaden natürlich belüftet werden können, müssen mit einer Zwangsbilüftung versehen werden. Die Lüftungseinrichtungen sind schalldämmend auszuführen und dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile führen

8.3. Die Durchfahrt im Erdgeschoss des SO1 ist mit Toren zu versehen, deren Schalleistung beim Öffnen und Schließen 70 dB(A) nicht überschreitet und die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

8.4. Der Lieferverkehr und die Verladung von Materialien sind nur mit Transportern bis 3,5 t in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.

8.5. Der Parkplatz südlich des Pflegeheimes ist einzuhausen und an Decke und Wänden ist auf einer Mindestfläche von 295 m<sup>2</sup> ein Absorptionsmaterial mit einem Absorptionsgrad von Alpha mindestens 0,7 zu installieren. Die Belüftungöffnungen sind wie folgt anzuordnen:

- ca. 18 m<sup>2</sup> in Nordfassade für Ein- und Ausfahrt
- ca. 42 m<sup>2</sup> im Dach aufgeteilt auf 3 Streifen mit 1 m Breite und 14 m Länge
- ca. 9 m<sup>2</sup> im unteren Bereich (0 m bis 0,5 m über Boden)
- je 2,5 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich der Ost- und Westwand als 1 m breite Öffnung zwischen Boden und Dach

Die Parkplatzbewegungen in der lautesten Nachtstunde sind auf maximal 5 Bewegungen pro Stunde zu begrenzen.

8.6. Die nach außen emittierte Schalleistung der Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungseinrichtungen ist so zu dimensionieren, dass der Schallimmissionsanteil an der nächsten schutzwürdigen Bebauung mindestens 6 dB unter dem zulässigen Richtwert liegt.

**9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

9.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche wenigstens ein mittel- oder großkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen ist. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden. Die einzuhausende Stellplatzanlage ist ganzjährig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB**

Nr. Festsetzung Ermächtigung

**10. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

10.1. Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen A2, auszuführen, Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. mit § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

**11. FASSADEN**

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.1. Die Fassadenoberflächen sind einheitlich, ausgenommen in der Socketzone, in einem hellen Farbton als verputzte oder hinterlüftete Fassade auszuführen.

11.2. Der Anteil an Öffnungsflächen der Fassade zur öffentlichen Verkehrsfläche der Magdeburger Allee muss im Erdgeschoss größer 50% und in den darüber liegenden Geschossen größer 25% betragen.

**12. DÄCHER**

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12.1. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Grundfläche nicht größer als zwei Drittel der darunterliegenden Geschossgrundfläche zulässig. Das Staffelgeschoss muss mindestens 4,0 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

12.2. Nicht als Terrasse genutzte Dachflächen sind zu begrünen. Aufdachanlagen auf Flachdächern sind gegen Einsichtbarkeit von den angrenzenden Verkehrsflächen durch erhöhte Attikausbildung zu sichern.

**13. WERBEANLAGEN**

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

13.1. Im Sonstigen Sondergebiet sind maximal drei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer maximalen Höhe der Unterkante der Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss und bis zu einer maximalen Größe von je 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselnden oder lauffenden Licht sind unzulässig. Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

**14. ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN**

§ 83 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO

14.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Regelungen zur Tiefe der Abstandflächen nach ThürBO dort keine Anwendung, wo durch Festsetzungen Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, von deren Abstandflächen geringerer Tiefe als nach diesen Bestimmungen liegen müssten.

**TEIL C: HINWEISE**

**(ohne Festsetzungscharakter)**

**1. Verunreinigungen**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 10507 erfasst.

**2. Archäologische Bodenfunde**

Das Grundstück Magdeburger Allee 59 befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfundee zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Das o.g. Grundstück befindet sich direkt gegenüber des bedeutenden Kulturdenkmals Lutherkirche und damit in dessen unmittelbaren Umgebungsschutzbereich. Die geplante Neubebauung muss aus diesem Grund denkmalschutzrechtlich beurteilt werden. (vgl. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574))

**3. Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde 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.

Der Baubereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt worden. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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. Bausewein  
 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 von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

**RECHTSVERBINDLICH**

Erfurt, den

Oberbürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

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. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)

5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2013 (GVBl. S. 194)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.04.2013 übereinstimmen.

Erfurt, den

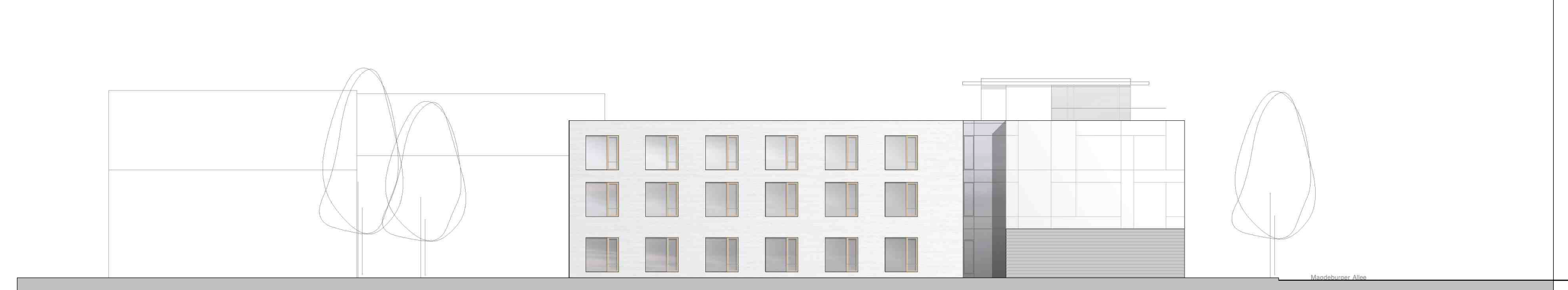
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
 Katasterbereich Erfurt

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 Löberstraße 34, 99096 Erfurt

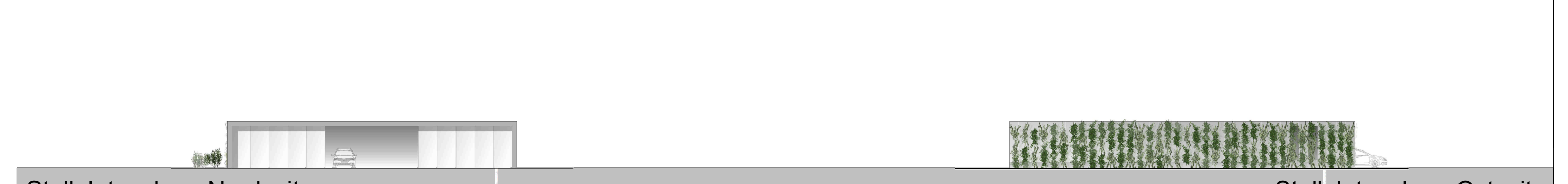
**TEIL A2\_ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**  
**Ansichten M 1:250**



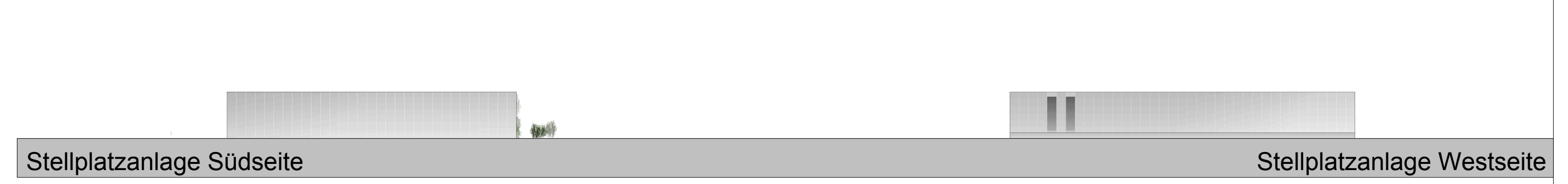
Ansicht Straßenseite Magdeburger Allee



Ansicht Südseite



Stellplatzanlage Nordseite



Stellplatzanlage Südseite

Stellplatzanlage Westseite

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV642**  
**"Pflegeheim – Magdeburger Allee 59"**

**Entwurf**

