

TEIL A: PLANZEICHNUNG

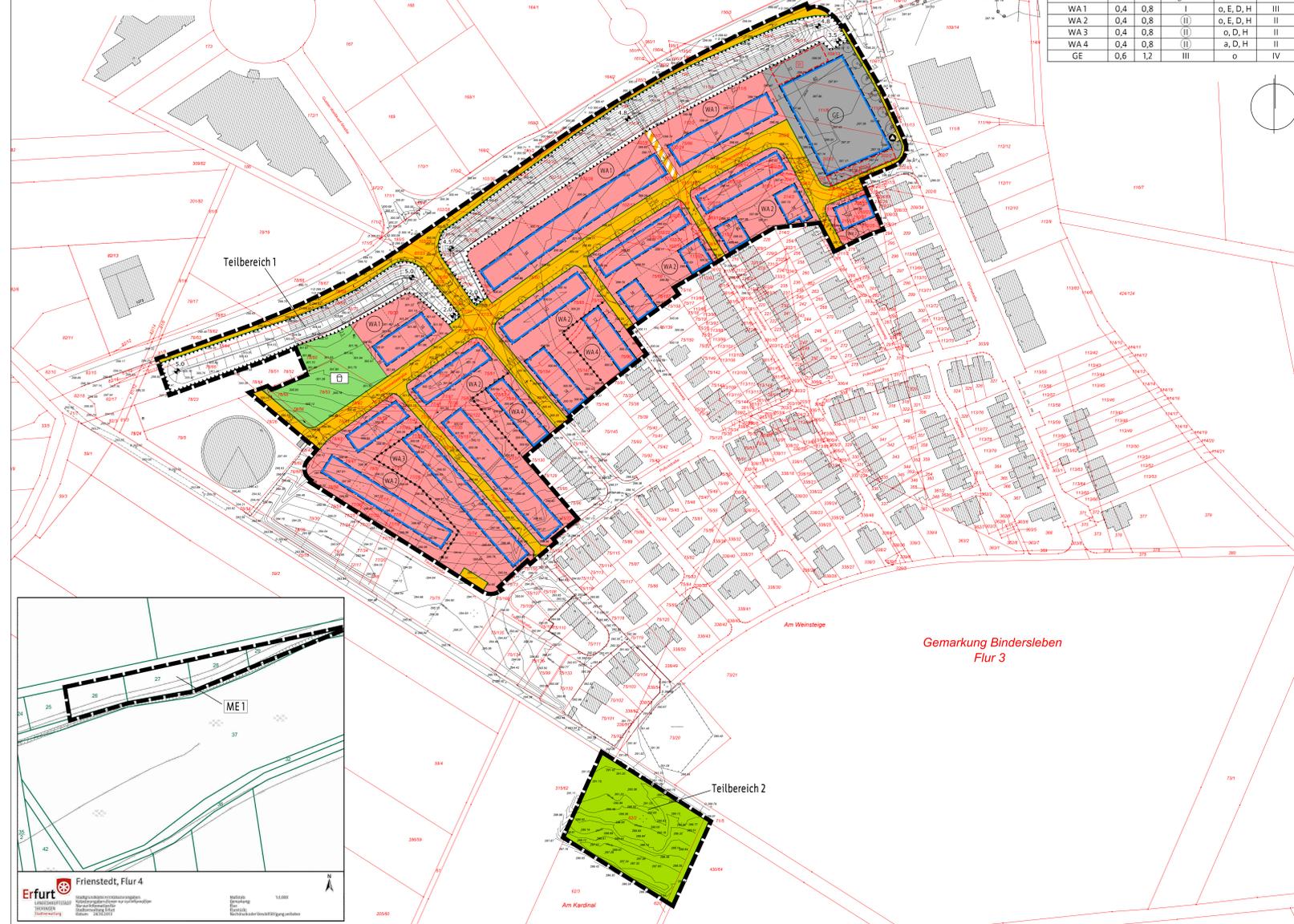


Table with 5 columns: Baugebiet, GR2, GF2, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, and Lärmpiegelbereich. It lists zoning categories and their corresponding building characteristics.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Table with 5 columns: Baugebiet, GR2, GF2, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, and Lärmpiegelbereich. It lists zoning categories and their corresponding building characteristics.

Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
01 Allgemeine Wohngebiete (9 BauGB)
02 Gewerbegebiete (9 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO)
03 Geschossflächenzahl
04 Grundflächenzahl

Bauweise: Baugruppen sowie die Stellung baulicher Anlagen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVO)
o offene Bauweise
e abweichende Bauweise

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Wertauffangflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Spielplätze

Flächen für die Landwirtschaft (9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Anlagen von Bäumen (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planungen
Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 48 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze

mit einem Leinungsrecht zu belastende Fläche (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baugebieten (9 Abs. 7 BauGB)
Bemalung in Meter
5,00 Höhe Lärmschutzwall in Meter

vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Flurstücksbezeichnung
Höhenlage des Geländes im 0 m NN
Parzellierungsverbot

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

12. FESTSETZUNGEN NACH § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN)

- 12.1. Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen gemäß Punkt 7 sowie die Anpflanzgebiete gemäß Punkt 11 festgesetzt.
12.2. Folgende Festsetzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen zugerechnet:
Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2, 11.4, 11.5 und 11.6
Baugebiet GE
Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2, 11.4, 11.5 und 11.6
Baugebiete WA 1 bis WA 4 und Baugebiet GE
Festsetzung 6.3.3. (Begrünung Lärmschutzwall) in einem Anteil von 54% (3,77 m²)
Als Verteilungsmaßstab wird auf Grundlage des § 4 der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 155a-c BauGB vom 30.10.1998 die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten GZ angesetzt.
Den Eingriffen im Bereich der Erschließung werden die folgenden Eingriffsaussgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Festsetzung 7.3. (bedeute Ausgleichsfläche), festsetzung 11.1. (Baumpflanzungen an der Andromedastraße) und Festsetzung 11.3. (Begrünung Lärmschutzwall) in einem Anteil von 46% (3,552 m²).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

- Nr. Festsetzung Ermächtigung
13. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
13.1. Staffelgeschosses sind nur mit einem Rücksprung von 1,5 m zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.2. Sind Reihen- oder Doppelhäuser vorgesehen, so sind sie mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe in einer Höhe auszuführen. Versprünge bis maximal 1,0m sind ausnahmsweise zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.3. Die Gebäude sind entsprechend zeichnerischer Festsetzung oder traufständig zur Straßeneckfläche einzuordnen. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.4. Abweichungen von der traufständigen Dachausbildung sind ausnahmsweise zulässig, soweit der überwiegend traufständige Charakter des Gebäudes bleibt. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.5. Die Drenpfeilhöhe der Gebäude darf maximal 0,8 m betragen. Die Drenpfeilhöhe ist der Abstand vom Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Dachsperrens gemessen an der Innenseite des aufgehenden Mauerwerkes. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.6. In den Baugebieten WA 1 sind für Wohngebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig. In den Baugebieten WA 2 bis WA 4 sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.7. Im Baugebiet GE sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad oder zweifach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.8. Dachendeckungen mit spiegelfinden, glänzenden und reflektierenden Materialien sowie solche, die den Flugverkehr beeinträchtigen, sind unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig. Als Dachendeckungsmaterialien sind bei geneigten Dächern über 20 Grad Ton- oder Betondachziegel in der Farbe Rot bis Rotbraun zu verwenden. Für geneigte Dächer unter 20 Grad ist Metall als Eindeckungsmaterial zu verwenden. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.9. Die Fassadenelemente im Bereich der Baugebiete WA 1 bis 4 sind überwiegend in Putz auszuführen. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.10. Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Rückblick zum öffentlichen Straßenraum abgrenzen sind. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.11. Werbeanlagen im Baugebiet GE dürfen die Trauf- oder Gebäudehöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder und Leuchtwerbung mit wechsellandem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.12. Das bestehende Gelände ist zu erhalten. Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m im Bereich von Terrassen und Zugängen zulässig. Diese sind an das bestehende Gelände mit Böschungen im Verhältnis 1:3 anzuschließen. Ausnahmsweise sind Stützmauern als Kalktontrockenmauern oder als Galbriem mit Kalkstein bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.13. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind mit breitengängigen Pflaster, Schotterrasen, Spantreifen aus wasserundurchlässigem Material oder als wassergebundene Decke zu gestalten. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.14. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen, dass sie dauerhaft und allseitig gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abgrenzt sind. Zur Abschirmung sind Mauern, Eingrünungen, Palisaden oder berankte Rankgitter zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.15. Einfriedlungen sind nur auf der der öffentlichen Straßeneckfläche nicht zugewandten Seite in Form von dauerhaft mit Rankgewächsen, Pfanzstreifen o.ä. begrenzten Zäunen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Grundstücken, deren Garten an die öffentliche Straßeneckfläche grenzt, ist die Einfriedung dieses, wie zuvor beschrieben zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- 1. Archäologische Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden und historischen Siedlungstendenzen zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen somit einer Erlaubnis gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3 ThürBO. Funde sind gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.
2. Munitionsfährdung
Das Plangebiet ist ein ehemaliges Bombenabwurfgebiet. Grundätzlich sollten bei Tiefbaumaßnahmen Luftbildauswertungen bzw. Sondierungen vor Baubeginn durchgeführt werden.
3. Auffälliger Bodenausbau, Bodenverunreinigungen
Werden bei Erdarbeiten schadstoffkontaminierte Medien im Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Baustoffe oder Auffüllungen angegriffen, so ist die Untere Bodenrichtungsbehörde, Umweltschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4. Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingehalten werden, wo nicht der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauformationsbüro der Stadtverwaltung, Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.
5. Bodenauffüllungen
Geplante Erdauffüllungen und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie und Bergbau rechtzeitig anzuzeigen. Schutzzonenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagerpläne der Bohrungen sind dem Thüringer Landesamt für Geologie in Weimar zu übergeben.
6. Flughafen-Bauschutzbereich
Die geplante Maßnahme wird vom Bauschutzbereich des Flughafens Erfurt betroffen. Gemäß den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes § 12 Abs. 2 darf die für die Errichtung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 km Halbkreis um den Flughafenbereich sowie auf dem Start- und Landebahnen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. Auf eine mögliche Lärmbeeinträchtigung durch Fluglärm wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Pflanzenliste

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.
Bäume 2. Ordnung
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarze
Carpinus betulus Hainbuche
Pyrus communis Wildbirne
Juglans regia Walnus
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Wildkirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus thuringica Fastigiate Thüringische Mehlbeere
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:
Hochstamm (dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm)
Obstbäume als Hochstamm
Malus (Apfel) in Arten und Sorten
Prunus (Kirschen und Pflaumen) Zwetschgen in Arten und Sorten
Pyrus (Birnen) in Arten und Sorten
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:
Hochstamm (dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 10-12cm)
Sträucher
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Cornus mas Körneldorn
Cornus sanguinea Roter Hartnagel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Engfrüchtiger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweifrüchtiger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenbutchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb Fettenäcker
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa avensis Feldrose
Rosa canina Hundrose
Rubus idaeus Himbeere
Rubus spec. Brombeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:
Strauch (dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 10-12cm)
Bäume zur Stellplatzbegrenzung
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Feldahorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:
Hochstamm (dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm)
Baumreihe an der Andromedastraße
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche 'Frans Fontaine')
Acer campestre (Feldahorn 'Elrick')
Flächige Urrempflanzung der Baumreihe an der Andromedastraße
Stauden und Gäser
Carex sylvatica (Wald-Segel)
Geranium macrorrhizum (Balkan-Storchschnabel)
Festuca ma (Festuca-Schwingel)
Symphytum grandiflorum (Kleiner Kaulkasus-Beinwell)
Tanacetum macrophyllum (Großblättrige Wucherblume)
Gehölze
Symphoricarpos ochroleucus 'Hancock' (Niedrige Purpurbeere 'Hancock')
Panicum hybridum 'Aristata' (Flecken-Hybrid 'Aristata')
Cornus stolonifera 'Kelsey' (Zwerg-Hartnagel 'Kelsey')

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan BIN651 „An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich“

- 1. Der Stadtrat Erfurt hat am 04.07.2013 mit Beschluss Nr. 09/913, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 05.08.2013, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans BIN651 „An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplans 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. 12 vom 05.08.2013 ist vom 13.08.2013 bis zum 20.09.2013 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs 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 16.08.2013 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltschutzprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplans 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 Umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. 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. § 83 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürBO als Satzung beschlossen.
Erfurt, den
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 Bebauungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt.
Ausfertigung
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
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
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
Apolda, den
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbezirk Apolda
Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

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
11. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO
12. Im Baugebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauVO zulässigen Erzeihandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünerungsanlagen. § 1 Abs. 5 und § 6 Nr. 1 BauVO
13. Im Baugebiet GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 55 dB(A) (m) - tags (22:00 bis 22:00 Uhr) 35 dB(A) (m) - nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45699:2006-12, Abschnitt 5.
2. MAR DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 Abs. 6 und § 17 Abs. 2 BauVO
21. In den Baugebieten WA 4 ist bei Reihemittelbauweise eine Überschreitung der der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis maximal 0,6 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl bis maximal 1,0 zulässig. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
22. Für Gebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 wird eine Traufhöhe durch die Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit der Geschosshöhe von maximal 3,0 m festgesetzt. Im Baugebiet GE darf die Traufhöhe maximal 10 m und die Gebäudehöhe maximal 15 m betragen. Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (DKF) darf maximal 0,8 m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis maximal 1,2 m überschritten werden, wenn dies auf Grund der vorhandenen Geländesituation erforderlich wird. § 16 Abs. 1 BauVO
23. Die Bezugshöhe für die Festsetzungen Höhen ist die jeweils angrenzende Straßeneckfläche. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße. § 18 Abs. 1 BauVO

- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der Nordwestseite und mit seitlichem Grenzabstand auf der Südostseite zu errichten. Der erste seitliche Grenzabstand ist durch eine eingeschossige Bebauung mit Garagen oder Nebengebäude zu schließen. § 22 Abs. 4 BauVO
3.2. Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise für Wintergärten und Windfänge bis zu maximal der halben Hausbreite und bis zu 1,5 m Tiefe zulässig. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauVO
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLATZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1. Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis maximal 15 m² umbaubarer Raum auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der öffentlichen Straßeneckfläche abgewandten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 14 Abs. 15 Satz 3 BauVO
4.2. Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. § 12 Abs. 6 BauVO
4.3. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den dafür festgesetzten Flächen und in den allgemeinen Wohngebieten auf der der öffentlichen Straßeneckfläche zugewandten Fläche vor dem Gebäude zulässig.
4.4. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind bei Hausgruppen maximal 1 Carport oder Garage pro Wohngebäude zulässig. Wird der Carport oder die Garage in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, kann die Zufahrt als 2. Stellplatz genutzt werden.
4.5. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 ist pro Grundstück maximal 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Im Baugebiet GE sind nur 2 Zufahrten von der Andromedastraße mit einer maximalen Breite von je 6 m zulässig, davon 1 Zufahrt im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze an der Andromedastraße. § 14 Abs. 15 Satz 3 BauVO
4.6. Grundstücksein- und -austritten müssen einen Mindestabstand von 50 cm zum nächstgelegenen Korridor zur Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben.
5. HOCHZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück zulässig.

- 6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.1. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Grünanlage für die Altersgruppe bis 16 Jahre anzulegen und zu erhalten.
7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollversiegelte Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen etc. nur ausnahmsweise zulässig.
7.2. Als Maßnahme zur Vermeidung von Trennwirkungen genereller Witterungsbelastungen sind Grundstückseinfriedungen mit einem Mindestabstand zwischen Unterkannte Zaun und Boden von 0,15 m auszuführen. Sockel und Mauern sind unzulässig.
7.3. Auf den Flurstücken 26 bis 29 in der Gemarkung Frierstedt, Flur 4 (ME 1) ist auf einer Fläche von 1500 m² ein naturnaher Waldsump mit stufgen Aufbau bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und einem Anteil von maximal 10 Prozent von Bäumen II. Ordnung, eines 5 Meter breiten nördlich vorgelagerten Krautsump anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den nördlichen Flurstücksgrenzen und dem Waldsump ist eine maximal 4,5 m breite Weiden- oder Erdweg zulässig. Die Pflanzung hat spätestens mit dem Beginn des Eingriffes in Natur und Landschaft zu erfolgen.
8. MIT GEM., FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
8.1. Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der Stadt Erfurt für eine Trinkwasserleitung mit einer Breite von 4,0 m zu belasten.
9. VERBUNDENVERBOT BESTIMMTER LUFT-VERUNREINIGENDEN STOFFE § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
9.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans neu errichtet werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden dienen und nur gelegentlich genutzt werden. Zu verwenden ist ausschließlich naturbasiertes stückiges und/oder abgepacktes Holz.
9.2. Die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen im baulichen Verbund mit Bäumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder zur Lagerung oder Verkauf von Lebensmitteln dienen, ist unzulässig.

- 10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10.1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus Tabelle 8 für den jeweiligen Lärmpiegelbereich nachzuweisen.
10.2. In den Baugebieten WA 1 sind im Dachgeschoss von Gebäuden der Belüftung dienende Fenster von Schall- und Kinderzimmer nur auf der südöstlichen Seite anzubringen. Ist dies nicht realisierbar, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Einhaltung des unter 10.1. festgesetzten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes gewährleisten.
10.3. Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zu realisieren.
10.4. Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuscherelative Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuzäunen und hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel und Aufstellungsortes zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2) der TA Lärm einer Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.
11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.1. Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Andromedastraße sind Bäume einer Art in einer Mindestpflanzqualität: Hochstamm (dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 20-25 cm mit einer mindestens 6m großen Luftverfäglichung aus Stauden, Gäsern oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Ein durchzunetzbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Die Standorte für die Pflanzung können ausnahmsweise um maximal 3,0m parallel zur Straße verschoben werden. Zulässige Baumarten gemäß Pflanzenliste.

- 11.2. Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Dornstraße ist je ein Acer platanoides (Spitzahorn) in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm (dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm zu pflanzen und zu erhalten. Ein durchzunetzbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste
11.3. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwälle) sind als naturnaher freiwachsende Strauchhecken bestehend aus heimischen und standortgerechten Strauchern anzulegen und zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 25 Sträucher zu pflanzen Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste
11.4. Für je angefangene 4 Stellplätze für PKW ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, so dass eine Überbelattung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Ein durchzunetzbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste
11.5. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gehäusen, Gäsern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen bilden die Flächen für die notwendige Erschließung. Wiege max. 3m, Tiefgaragenzufahrten max. 6m. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen gebietspezifischen Gehäusen zu begrünen. In Grundstücken ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum als Hochstamm oder ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung ist nicht zulässig. Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste
11.6. Unterbauteile Grundstücksflächen sind mit einer mindestens 10cm dicken Erdschicht zu überdecken und entsprechend Festsetzung 11.5 zu begrünen.

Bebauungsplan BIN 651 "An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich"

Entwurf
Logo of Erfurt Landeshauptstadt Thüringen Stadtverwaltung
Map showing the location of the plan area in Erfurt, near the Andromedastraße and Bindeleben Landstraße.
Rechtsgrundlagen
1. Baugeschäft (BauGB) i.d.F. von der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 3404), 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 - BauVO) i.d.F. vom 20.10.1990 (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 (BGBl. I, S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (BGBl. I, S. 85)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.05.2011 (BGBl. I, S. 85)
5. Thüringer Gemeinde- und Landratsordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neufassung vom 28.01.2003 (BGBl. I, S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung und anderer Gesetze vom 23.07.2013 (GVBl. Nr. 7, S. 194)
Maststab: 1:1000 Datum: 16.12.2013 Planauswertungsvermaßstab: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung