

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Bebauungsplan: LIN641 – „Azmannsdorfer Straße“
Erläuterungsbericht



Auftraggeber: Daniel Friedrich
Rankestraße 45
99096 Erfurt

Bearbeitung: FRIEDEMANN & WEBER
Büro für Garten- und Landschaftsplanung
99084 Erfurt, Kartäuserstraße 59
Tel. 0361 – 7892644 Fax. 0361 – 7892645

Planungsstand: 11.02.2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Methodisches Vorgehen	3
1.3 Lage des Plangebietes	4
2. Planerische Vorgaben	5
3.0 Bestandserfassung und Bewertung	6
3.1 Geologie und Boden	6
3.2 Klima	7
3.3 Wasser	7
3.4 Potentielle Natürliche Vegetation	7
3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme	8
3.6 Fauna	8
3.7 Landschaftsbild	9
4. Konfliktanalyse	10
4.1 Darstellung des geplanten Vorhabens	10
4.2 Schutzgüter	10
4.2.1 Schutzgut Boden	10
4.2.2 Schutzgut Klima	10
4.2.3 Schutzgut Wasser	11
4.2.4 Schutzgut Flora und Fauna	11
4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	11
5.3 Eingriffsdarstellung	12
5.3.1 Baumrodungen	12
5.3.2 Flächenbilanz	12
5.3.3 Fläche Ökokonto Maßnahme M1	13
6.0 Landschaftspflegerische Maßnahmen	15
6.1 Vermeidung-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen / Artenschutzmaßnahmen	15
6.2 Grünordnerische Maßnahmen	15
7. Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot	17
8. Quellenverzeichnis	18
9. Anlagen	19
9.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
9.2 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan	28
9.3 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan	29

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die am nördlichen Ortsrand von Linderbach liegende Gewerbefläche wird als solche nicht mehr genutzt. Momentan befinden sich die brach liegenden Flächen, bis auf die Parzelle 189/2 im Besitz des Geschäftsführers des Fuhrunternehmens „Friedrich und Sohn“. Zum Zeitpunkt des Erwerbs 2005 war die Erweiterung des Fuhrunternehmens auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant. In den Folgejahren wurden die Flächen wie geplant genutzt und dienten als Park- und Umschlagfläche für die im Besitz des Fuhrunternehmens befindlichen Fahrzeuge. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen siedelte die Firma Friedrich im Jahr 2011 in das Güterverkehrszentrum Vieselbach um.

Seitdem liegen diese Flächen brach. Der Eigentümer ist an einer weiteren gewerblichen Nutzung nicht mehr interessiert. Stattdessen soll ein Wohngebiet entstehen, dass die Ortslage nach Norden abrundet und die in direkter Nachbarschaft liegenden Einfamilienhausgebiete verbindet. Für die Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung und Entwicklung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.2 Methodisches Vorgehen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß Stellungnahme vom Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.10.2012 und der Besprechung im UNA Erfurt am 08.02.2013 ist für den Bebauungsplan LIN 641 „Azmannsdorfer Straße“ ein Grünordnungsplan und ein Artenschutzgutachten zum Vorkommen der Zauneidechse anzufertigen.

Ein Umweltbericht entsprechend §2a BauGB sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB sind für das Baugebiet nicht erforderlich.

Maßgeblich für den vorliegenden Grünordnungsplan sind die Begrünungssatzung und die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt

1.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Linderbach auf einer ehemaligen Gewerbefläche. Westlich wird das Baugebiet von der Ortsverbindungsstraße Linderbach – Azmannsdorf begrenzt und südlich von einer Gewerbefläche. Die nördliche Grenze bildet ein Graben, ein landwirtschaftlicher Weg und Ackerfläche.

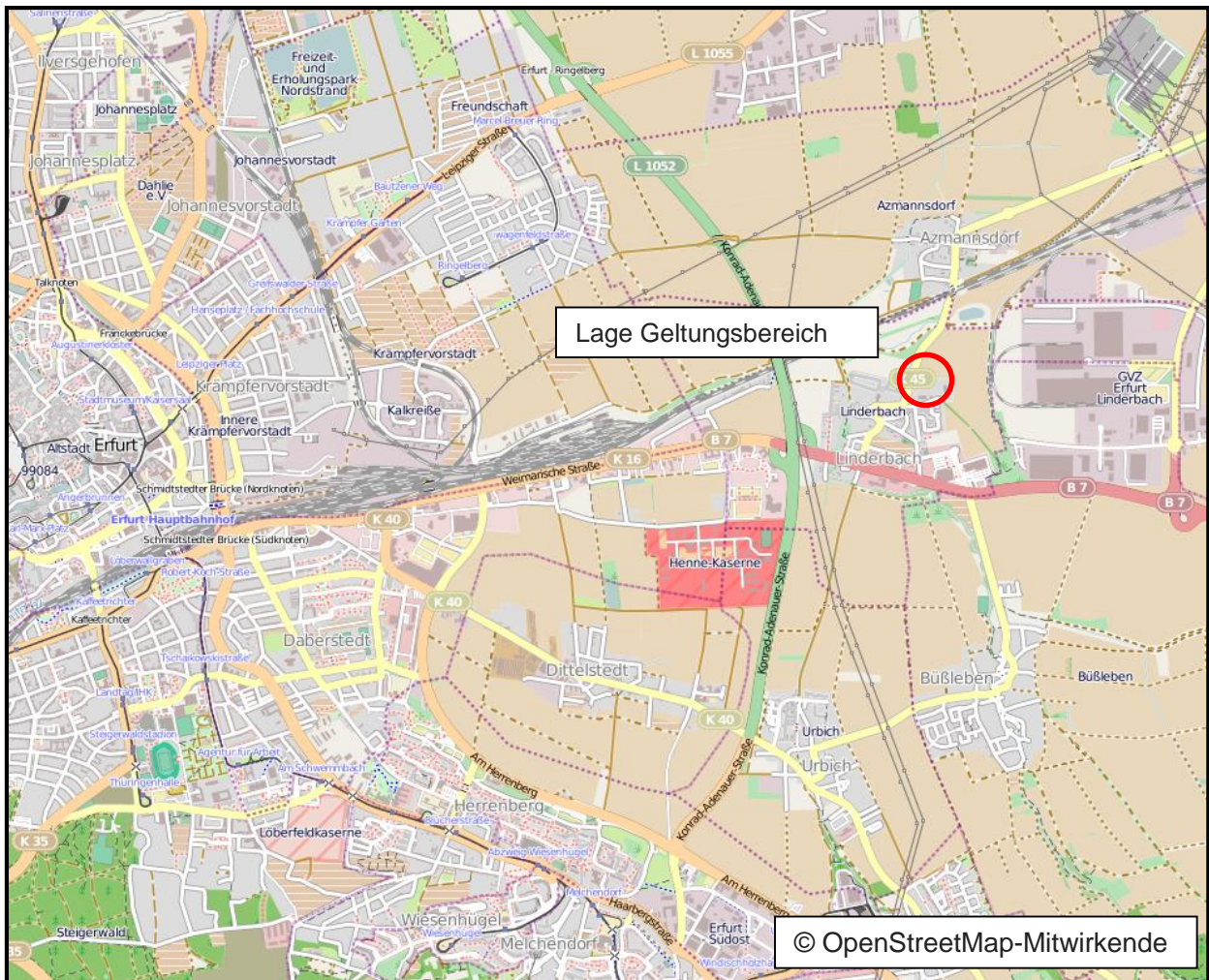


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)

2. Planerische Vorgaben

Regionalplan Mittelthüringen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen wird das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Die Stadt Erfurt verfügt seit Mai 2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen des Gemeinbedarfs und als gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) darstellt.

Der Bebauungsplan LIN 641 weicht in seinem Geltungsbereich von dieser Darstellung ab. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan Erfurt (1997)

Der Landschaftsplan Erfurt weist für die Flächen des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit dem Ziel der stärkeren Eingrünung dieser Flächen auf.

Masterplan Grün der Landeshauptstadt Erfurt (Entwurf 2011)

Das Plangebiet zählt zum Teilraum: Östliche Hochfläche / Dörfliche Siedlungen

Als Allgemeine Zielvorgaben/Zielsystem dieses Teilraumes werden folgende Zielstellungen benannt (nur Benennung von relevanten Zielvorstellungen):

Boden :

- Flächenverbrauch (insbesondere Versiegelung) reduzieren; Neuversiegelung vermeiden, Rückbau wo möglich
- Innenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung fördern, dabei Erhaltung der Wohnumfeldqualität beachten
- Boden vor Erosion schützen

Gewässer

- Renaturierung der Fließgewässer

Stadtklima und Luftqualität

- klimatische Ausgleichsräume schützen
- Be- und Entlüftungsbahnen freihalten

Biologische Vielfalt (Pflanzen, Tiere, Vegetation)

- extensive Nutzung und Pflege der Offenlandbiotope sicherstellen
- Biotopverbund lebensraumspezifisch ausbauen; so weit wie möglich Multifunktionalität anstreben

Landschaftsbild und Naherholung

- vorhandene Grünräume in der Stadt durch Grünverbindungen vernetzen (attraktive Wege zwischen Grünräumen; Weg als Teil der Erholung)
- durch Nutzung von Synergien (Brachen, Gewässerentwicklung, Biotopverbund) Grünanlagen ausbauen und Grünzüge schaffen (zwischen Wohnquartieren, Ortsteilen, Landschaft)

Die Karte „Raumempfindlichkeit und Funktionen“ weist für den Geltungsbereich Böden mit besonderer natürlicher Ertragseignung aus. Die im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegende Pappelreihe wird, mit der südlich angrenzenden Pappelreihe (außerhalb des Geltungsbereiches), als Biotoptyp mit besonderer Bedeutung ausgewiesen (Leitlinie).

In der Karte „Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt“ befindet sich der Geltungsbereich unmittelbar neben der Biotopverbund- u. Erholungsachsen Trockenlebensraum.

Schutzgebiete

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes.

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

3.0 Bestandserfassung und Bewertung

3.1 Geologie und Boden

Die Flächen des Geltungsbereich des GOP wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach anthropogen überformt. Von 1960 bis 1991 befand sich hier das Betriebsgelände der LPG (T) Mönchenholzhausen (Massentierhaltung) und ab 1991 bis 2011 wurde die Fläche als Betriebsgelände für Speditionen genutzt.

Der Boden des Geltungsbereiches weist auf Grund der oben geschilderten Nutzung nur eine geringe Naturnähe auf. Momentan befinden sich mehrere Gebäude, Straßen, Wege und weitere befestigte Flächen im Plangebiet. Die genaue Flächennutzung ist dem Bestandsplan zu entnehmen. Es sind ca. 11.100 qm des Geltungsbereiches versiegelt oder teilversiegelt.

Entsprechen des Baugrundgutachtens befinden sich unter den anthropogenen Auffüllungen quartäre Auesedimente (organischer Decklehm, Lößlehm, Auelehm und Solifluktionsschutt). Tiefer folgt das Tafeldeckgebirge der Thüringer Mulde mit Gesteinen des Unteren Keupers.

Im Zuge der punktuellen Schürfe des Bodengutachtens erfolgte eine Altlastenuntersuchung (Verdacht einer Kontamination im Bereich der alten Silos der LPG). Dabei konnten keine Bodenbelastungen festgestellt werden.

3.2 Klima

Erfurt liegt innerhalb des Naturraumes Thüringer Ackerhügelland und zählt damit zu den warmen und kontinental getönten Trockengebieten Mitteldeutschlands.

Folgende Klimadaten sind für das Gebiet charakteristisch:

- mittlere Jahresniederschlagsmenge: ca. 500 mm
- mittlere Jahrestemperatur: 8,0 °C

Entsprechend der Arbeitskarte Klima des Flächennutzungsplans Erfurt ist die Fläche des Geltungsbereiches eine Fläche mit nur mäßigen klimatischen Austauschwirkungen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Tallage des Linderbaches mit der Klimaschutzzone 1. Ordnung (Flächen mit großer Bedeutung für den Kaltluft und Frischlufttransport sowie die Be- und Entlüftung der Stadt)

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich zwei größere Altbaumbestände (Pappelbestände). Diese beeinflussen die kleinklimatischen Verhältnisse des Standortes.

3.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, jedoch quert ein verfüllter Graben im Flurstück 189/2 den Geltungsbereich.

Im Zuge der Aufschlüsse (Tiefe 3,00 - 4,00 m) durch das Baugrundgutachten wurde kein Grundwasser angeschnitten. Mit einer freien Grundwasserführung ist erst in tieferen Schichten des anstehenden Festgesteins zu rechnen. Es konnte jedoch Schichtwasser festgestellt werden.

3.4 Potentielle Natürliche Vegetation

Unter potenzieller natürlicher Vegetation versteht man die Vegetation, die sich als Klimavegetation unter derzeit herrschenden klimatischen und edaphischen Bedingungen einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen auf die Pflanzendecke aufhörte. Sie stellt somit das Maß dar, mit dessen Hilfe die Standortverhältnisse (Nährstoff- und Wasserversorgung, Bodenverhältnisse, Klima etc.) und somit das biotische Potenzial eines Gebietes charakterisiert werden können.

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist ein Bingelkraut- und Knautgras-Winterlinden-Buchen-Mischwald.

Durch die intensive Nutzung der Flächen ist die potenziell natürliche Vegetation des Raumes flächendeckend anthropogen überprägt.

3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bis 2011 als Betriebsgelände einer Spedition genutzt. Ein Großteil der Flächen ist versiegelt (Betriebsgebäude, Lagerhallen, Straßen und Stellplätze). Nicht versiegelte Flächen sind Grünländer und Ruderalflur. Das Grünland wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches noch als Rasenfläche (mehrmalige Mahd im Jahr) gepflegt und liegt im nördlichen Bereich brach (Grünlandbrache). Im mittleren und nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wechseln Grünlandbrachen und Ruderalflur kleinflächig. In Teilbereichen befinden sich Nadelgehölz- und Koniferenhecken. Im Nordwesten und Osten des Geltungsbereiches befindet sich jeweils eine Pappelreihe (Kronendurchmesser im Mittel 15,00 m).

Die genaue Flächenverteilung der Gebäude, der Freiflächen, der befestigten Flächen und des Gehölzbestandes sind aus dem Bestands- und Konfliktplan ersichtlich.

Unter Schutz stehende Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vorhandene Biotoptypen im Geltungsbereich

(nach Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens- TMLNU, 1999)

9142	Bestandsgebäude
9139	Sonstige Gewerbeflächen (Lagerflächen)
9216	Wirtschaftswege, Fußwege, Parkplätze (versiegelt)
9215	Parkplätze (Pflasterflächen)
9215	Parkplätze (Rasengittersteine)
9215	Sonstige Straßenverkehrsflächen (wassergebundene Flächen)
9399	Sonstige Grünflächen (Rasen)
	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, Gewerbe- oder Industriestandorten (Grünlandbrache Gräserdominiert)
9392	
9319	Sonstige gestaltete Anlagen (ehemalige gestaltete Grünfläche)
9319	Sonstige gestaltete Anlagen (Nadelgehölz- und Koniferenhecken)
6110	Feldhecke, überwiegend Büsche
6320	Baumreihe (Pappelreihen)

3.6 Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche am Ortsrand von Linderbach. Die Flächen wurden bis 2011 als Park- und Umschlageplatz des hier ansässigen Fuhrbetriebes genutzt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden alle Gebäude und Flächen des Geländes intensiv genutzt. Seit 2001 wird nur noch der südliche Teil des Geländes als Lager und Abstellfläche genutzt.

Die nördliche Fläche liegt brach und wird nur noch im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes gärtnerisch gepflegt.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Vorkommen von geschützten Tierarten bekannt und aufgrund der bisherigen Flächennutzung und Habitatausstattung ist nicht mit dem Vorkommen von nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

In Abstimmung mit dem Umwelt und Naturschutzamt Erfurt erfolgt keine Artenschutzrechtliche Prüfung. Jedoch wurde nach einer artenschutzrechtlichen Beurteilung des Standortes durch das Umwelt- und Naturschutzamt eine vertiefende Untersuchung zum Vorkommen der

europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*, Anh. IV der FFH-Richtlinie) gefordert.

Diese wurde vom Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen durchgeführt. Hierzu erfolgten sechs Begehungen von April bis August 2013. In dem Untersuchungsgebiet wurden trotz intensiver Nachsuche keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt.

3.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch den Großbaumbestand, die vorhandene Flachbauten und die großflächige Versiegelung geprägt und ist als nicht gebietstypisch einzustufen.

Typisch für Ortsrandlage Vorortes (Dorfes) Linderbach wäre eine Einzelhausbebauung mit Gärten im Übergang zur freien Landschaft.

4. Konfliktanalyse

4.1 Darstellung des geplanten Vorhabens

Die überwiegend versiegelten, brach liegenden, ehemals gewerblich genutzten Grundstücke sollen neu geordnet, entsiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Hierfür sollen:

- Die Hallen abgerissen und die Versiegelung zurückgebaut werden;
- Eine zweiseitige Wohnbebauung entlang einer Erschließungsstraße entstehen, die den Siedlungsrand der gegenüberliegenden Wohnsiedlung „Im Großen Garten“ fortführt;
- Zwei Mehrfamilienhäuser am Hochstedter Weg entstehen, die sich in die bestehende bauliche Struktur entlang dieser Straße einordnen;
- Der Siedlungsrand eine großzügige Grüngestaltung durch zusätzliche Gärten sowie Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 190/2 erhalten;
- Das vorhandene Großgrün entlang der Azmannsdorfer Straße und im östlichen Geltungsbereich (Pappelreihen) erhalten werden.

Die Planung sieht 15 Einzelhausstandorte vor, die eingeschossig mit Dach bebaut werden sowie zwei Standorte für Mehrfamilienhäuser, die mit zwei Geschossen und Dach Platz für vier bis fünf Wohneinheiten bieten sollen.

Der geplante Fußweg bzw. die Fläche mit Gehrecht soll eine Verbindung zur alten Ortslage sowie eine Quermöglichkeit durch das Gebiet bis zur geplanten Grünfläche herstellen. Diese geplante, nördlich liegende Grünfläche wird als lichte Streuobstwiese geplant und als Ökokontofläche vorgehalten.

4.2 Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanze. Es besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt sind die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils, anthropogene Einflüsse sowie Entwicklungsmöglichkeiten der oberen Bodenhorizonte.

Der Boden im Geltungsbereich ist stark anthropogen überformt / verändert. Es erfolgten bereits verschiedene Arten der Nutzung. Der Boden im Planungsgebiet weist kein naturnah anstehendes Bodenprofil mehr auf, ca. 50 % der Fläche (ca. 11.100 qm) des Plangebietes sind bereits versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad der Flächen verringert, siehe Punkt 5.3.2.

4.2.2 Schutzgut Klima

Während der Bauphase kommt es zu Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Diese Emissionen sind jedoch nur temporär und somit als nicht nachhaltig und erheblich zu bezeichnen.

Im Rahmen der Realisierung der Bebauung wird es nicht zum Verlust von Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen kommen. Durch die den geringer Versiegelungsgrad und den höheren Durchgrünungsgrad nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen ist sogar mit einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen. Kaltluftabfluss- und Frischluftzufuhrbahnen werden durch die Baumaßnahme nicht gestört.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Allgemein ist das Schutzgut Wasser als empfindlich zu betrachten, weil es durch Fremdeinträge zu verunreinigen ist.

Verluste von Bodenoberfläche (durch Gebäudefläche und Wege) sowie Bodensubstanz (Kellerschachtungen) verringern die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Durch den sich verringernden Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird langfristig eine Verbesserung des Wasserhaushaltes bewirkt.

4.2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Eine Neubebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet für Pflanzen und Tiere Lebensraumverluste und kann in Extremfällen zum lokalen Verschwinden von Arten führen.

Flora:

Durch die Baumschutzsatzung Erfurt ist der Baumbestand des Planungsgebietes geschützt. Im Geltungsbereich befinden sich zwei Pappelreihen, welche nicht von der Baumaßnahme betroffen sind und zum Erhalt festgesetzt sind. Weitere schützenswerte Pflanzen bzw. Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Fauna:

Durch die Baumaßnahme werden keine unter Schutz stehenden Lebensräume zerstört. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Zuge der Fauna-Untersuchungen zur Zauneidechse wurde durch das Planungsbüro Dr. Weise keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt.

Im Fazit dieser Untersuchung wird ausgesagt, dass bezüglich der europarechtlich geschützten Zauneidechse auch ohne Anwendung geeigneter artspezifischer Schadensbegrenzungsmaßnahmen (Vermeidungs- und CEFMaßnahmen) bei zeitnaher Umsetzung des Bebauungsplanes (≤ 5 Jahren) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Baumaßnahme wird das Landschaftsbild im Plangebiet verändert. Die Lagerhallen sowie die großflächige Versiegelung werden rückgebaut. Durch die neue Bebauung mit den anschließenden Gärten wird eine neue Ortsrandstruktur geschaffen. Diese entspricht die für die dörfliche Siedlungsform von Linderbach typische Ortsrandbebauung. Die vorhandenen Großgehölze (Pappelreihen) bleiben erhalten.

Es wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine erhebliche oder nachhaltige Verschlechterung des Landschaftsbildes erfolgt, sondern eine Verbesserung der Ortsrandstruktur gegeben ist.

5.3 Eingriffsdarstellung

5.3.1 Baumrodungen

Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt keine Fällung von nach der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützten Bäumen.

5.3.2 Flächenbilanz

Da es sich um einen Gebiet im Innenbereich nach § 34 des BauGB handelt erfolgt keine Bilanzierung nach dem Bilanzierungsmodell (Eingriffsregelung in Thüringen, 2005).

Gegenüberstellung der Flächenversiegelungen vor und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme

Bestandsflächen

Flächennutzung	Gesamtfläche	Versiegelte / teilversiegelte Fläche	Einheit
Gebäude	2357	2357	qm
Straßen und Wege (Beton, Asphalt)	3075	3075	qm
Pflasterflächen und Rasengittersteine	2986	2986	qm
Schotterflächen (wassergebundene Wegedecke) und Lagerflächen	2660	2660	qm
Rasen / Grünlandbrachen (auch Standorte Gehölze)	10903	0	qm
Summe	21981	11078	qm

Flächen Planung

Flächennutzung	Gesamtfläche	Versiegelte / teilversiegelte Fläche	Einheit
Allgemeines Wohngebiet 10380 qm			qm
- davon mögliche Versiegelung (GRZ 0,4)	4152	4152	qm
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	6228	0	qm
Verkehrsflächen	1400	1400	qm
Gärten (G1)	2891	0	qm
Sonstige Grünfläche	7310	0	qm
Summe	21981	5552	qm

Durch die geplante Bebauung wird der Versiegelungsgrad der Flächen verringert.

5.3.3 Fläche Ökokonto Maßnahme M1

Aus dem Gebiet heraus selbst und aus der geplanten Baumaßnahme besteht kein Ausgleichsbedarf. Daher wird die auf der Fläche M1 geschaffene Aufwertung einem Ökokonto zugeführt. Die Maßnahme M1 umfasst die Flurstücke 190/2, 189/2 und 188/3 (teilweise).

Auf der Fläche ist der Rückbau aller vorhandenen Baulichkeiten, wie Wege, Gebäude und Mauern vorgesehen. Die Fläche ist als extensives Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 15 Obsthochstämme (Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind regionaltypische Obst-Sorten wie beispielsweise Albrechtsapfel, Boskoop, Gravensteiner, Rheinische Bohnapfel, Cox Orange Renette, Hauszwetsche, Stanleys, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche oder Späte Rote Knorpelkirsche zu verwenden.

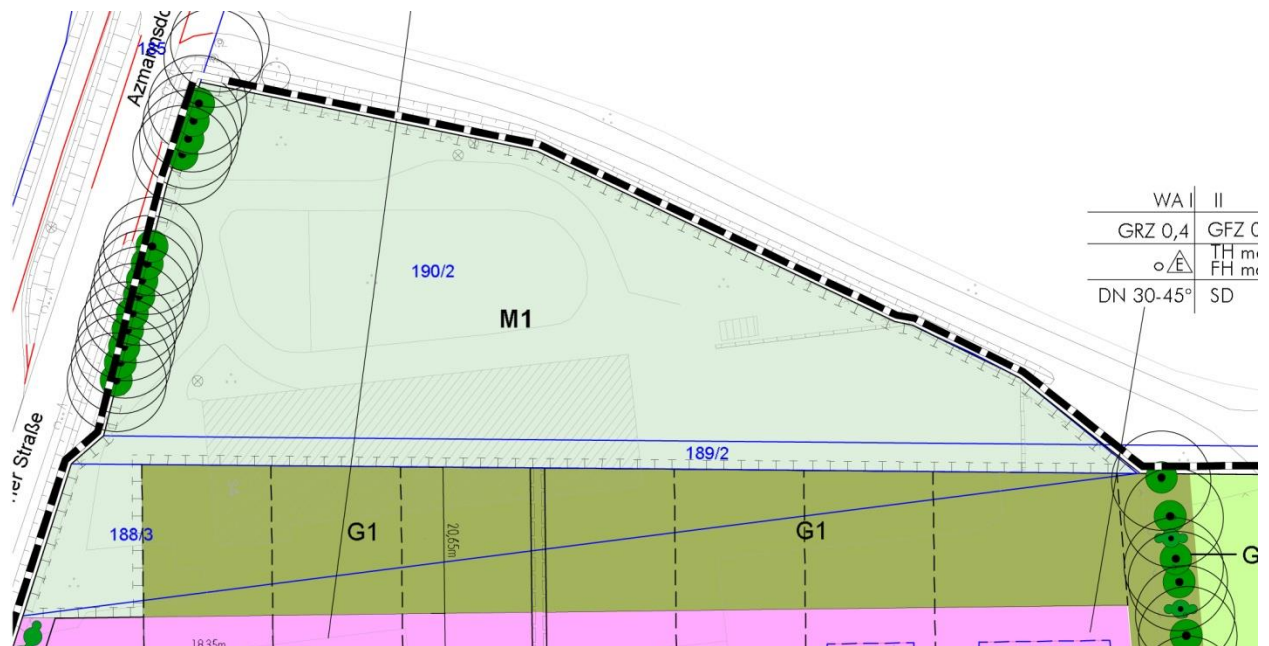


Abbildung 2: Planauszug GOP zur Lage der Maßnahme M1

Bewertung der Maßnahmeffläche							
Eingriffs- fläche	Flächen- größe	Bestand Biototyp	Bestand Bedeutungsstufe	Planung Biototyp	Planung Bedeutungsstufe	Differenz	Flächen- äquivalent Wertverlust
	qm	Code Nr.	(Punkte)	Code Nr.	(Punkte)		(Punkte)
a	b	c	d	e	f	g = (f-d)	h = b x g
	2698	Versiegelte Fläche / Gebäude, Straße, Flächen	0	Grünland (4223) mit lockerer Streuobstpflanzung (6510)*	40	40	107920
	369	Rasengittersteine	10		40	30	11070
	1311	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten / 9392	30		40	10	13110
	680	Rasen / 9399	25		40	15	10200
	26	Nadelgehölz- und Koniferenhecken / 9319	25		40	15	390
	103	Lagerfläche / 9139	25		40	15	1545
Gesamtfläche	5187						Summe

* Grundwert 4223 35 Wertpunkte, zusätzlich 5 Wertpunkte wegen lockerer Bepflanzung mit Obstbäumen

Tabelle: Bilanz für Ökokonto Maßnahmeffläche M1

Somit verfügt der Bauherr über ein Guthaben von 144235 Wertpunkten die bei weiteren Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Die Bewertung und Bilanzierung erfolgte entsprechend der „Eingriffsregelung in Thüringen / Bilanzierungsmodell“ vom August 2005.

6.0 Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Vermeidung-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen / Artenschutzmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, Beeinträchtigungen zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten (Minderungen) und möglichst am Ort des Eingriffes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die im Folgenden aufgelisteten grünordnerischen Maßnahmen sind dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes zu entnehmen und erfüllen sowohl Anforderungen des Artenschutzes als auch gestalterische Aufgaben.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
	<p>Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und instand zu halten. Der Anteil der gepflanzten Nadelgehölze an der Gesamtbepflanzung darf maximal 10% betragen. Je angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter kleinkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mind.: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stu 12-14cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die im WA zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte entlang der Azmannsdorfer Straße sind gem. Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Zwischen den Bäumen ist eine 2-reihige gemischte Strauchpflanzung mit Arten entspr. Pflanzliste 2 und einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume pro Grundstück werden diese Bäume angerechnet und sind in ihrer Lage geringfügig verschiebbar.</p>
	<p>Als Straßenbäume entlang der geplanten Erschließungsstraße sind die Bäume gem. Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm in der Art <i>Acer campestre</i> "Elsrijk" zu pflanzen.</p> <p>Die Pflanzgruben sind so auszubilden, dass dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ gewährleistet wird.</p> <p>Als Unterpflanzung sind standortangepasste Bodendecker und Kleinsträucher zu verwenden.</p>
	<p>Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände (Pappelreihen) und Sträucher sowie die Grünländer im Kronenbereich sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Bei Abgang von einzelnen Bäumen sind diese durch geeignete heimische Laubgehölze zu ersetzen.</p>
	<p>Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 qm von</p>

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
	Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.
G1	Innerhalb der privaten Grünflächen Fläche G1 (Gartenland) und 3 (extensives Grünland mit Gehölzen) sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Fläche G1 (Gartenland) ist ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.
G2	Auf der Pflanzfläche G2 am Wendehammer der Erschließungsstraße ist eine Laubgehölzhecke anzulegen. Es sind die Arten gem. Pflanzliste 2 zu verwenden.
G3	Die Fläche G3 ist als extensives Grünland mit Gehölzen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
	<p>Pflanzlisten</p> <p>1. Einzelbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) <p>2. Strauchpflanzungen (Pflanzqualität: Sträucher verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) - Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) - Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) - Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) - Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) - Echte Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)
	Die Flachdächer der Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen.
	Oberflächenbefestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in Gebäuden zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.
	Einfriedungen sind ausschließlich als Laubholzhecken oder als mit Laubholzhecken hinterpflanzte Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

6.2 Maßnahme Ökokonto

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
M1	Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche M1) werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Die Fläche ist als extensives Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 15 Obsthochstämme (Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind regionaltypische Obst-Sorten wie beispielsweise Albrechtsapfel, Boskoop, Gravensteiner, Rheinische Bohnapfel, Cox Orange Renette, Hauszwetsche, Stanleys, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche oder Späte Rote Knorpelkirsche zu verwenden.

7. Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot

Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt in zeitlicher Nähe zu den Tief- und Hochbauarbeiten.

Empfehlung: Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollten während der Bodenvorbereitung und Pflanzarbeiten folgende DIN-Vorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigt werden:

- DIN 18915 Bodenvorbereitung
- DIN 18916 Pflanzarbeiten
- DIN 18917 Rasen- und Saatarbeiten
- DIN 18920 Vegetationsschutz
- ZTV Baumpflege 2006

Nach Abschluss der Pflanzungen sind eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

8. Quellenverzeichnis

- Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung
- IPU – Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (Entwurf 2011): Masterplan Grün Erfurt – Rahmenkonzept zur Fortschreibung des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Erfurt. Entwurf Erläuterungsbericht. Planung im Auftrag des Umwelt- und Naturschutzamtes Erfurt.
- Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, November 1994
- Landeshauptstadt, 1999 (letztmalig geändert 28.02.2007): Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung)
- Landeshauptstadt, 1995: Begrünungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt
- Landeshauptstadt Erfurt, Landschaftsplan 1997
- Landeshauptstadt Erfurt, Flächennutzungsplan, 2005
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, August 2005
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt / Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Die Naturräume Thüringens, Heft 21, Jena 2004
- Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Bewertung der Biotoptypen Thüringens (Eingriffsregelung in Thüringen), Erfurt, 1999
- Planungsbüro Dr. Weise, Artenschutzfachbeitrag & Fauna-Untersuchungen zur Zauneidechse, August 2013
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - in der aktuellen Fassung
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1999: Anleitung zur
- Thüringer Bauordnung (ThürBO), 16. März 2004
- TLUG, 2008: Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens
- Richtlinie 92/46/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der Wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Stadtplanungsbüro Wilke, Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße", 30.08.2013

DIN 18 300 Erdarbeiten

DIN 18 915 Bodenarbeiten

DIN 18 916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18 917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Rasen und Saatarbeiten

DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

DIN 18 920 Landschaftsbau; Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

ZTV-Baumpfleger Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger und Baumsanierung

RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Die Bestandskartierung zur vorliegenden Planung wurde im Februar 2013 durchgeführt.

9. Anlagen

9.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes**TEIL B: 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 die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 4 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.1.	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 4 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO
2.1.	Bezugsebene für die Höhenfestsetzung der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.	§ 16 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.2.	Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss darf max. 0,40m über der Bezugsebene liegen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.3.	Als Traufhöhe wird die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss-bezeichnet.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.4.	Als Firsthöhe wird die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im Erdgeschoss bezeichnet.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO

3.	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
3.1.	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt: WA 1: max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude WA 2: max. 5 Wohneinheiten je Wohngebäude	
4.	NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Hochbauliche Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 15m ³ umbautem Raum zulässig, jedoch nicht in den Vorgartenbereichen und auf den privaten Grünflächen.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
5.	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS MIT IHREN EINFARTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1.	In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück maximal eine Zufahrt mit einer max. Breite von 6,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.	
5.2.	Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den für Garagen festgelegten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.3.	Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,50m betragen.	
5.4.	Innerhalb der privaten Grünflächen Fläche G1 (Gartenland) und 3 (extensives Grünland mit Gehölzen) sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Fläche G1 (Gartenland) ist ausschließlich gärtnerisch zu nutzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
6.1.	Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, soweit sie auf der Süd- und Westseite geschlossen ausgebildet werden und eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von maximal 6,0m nicht überschritten wird. Lagerflächen und Stellplätze sind nur in eingehauster Form zulässig.	

7.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1.	<p>Für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche M1) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:</p> <p>Die Fläche ist als extensives Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 15 Obsthochstämme (Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind regionaltypische Obst-Sorten wie beispielsweise Albrechtsapfel, Boskoop, Gravensteiner, Rheinische Bohnapfel, Cox Orange Renette, Hauszwetsche, Stanleys, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche oder Späte Rote Knorpelkirsche zu verwenden.</p>	
7.2.	Die Flachdächer der Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen.	
7.3.	Oberflächenbefestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	

8.	VERWENDUNGSVERBOT LUFTVERUNREINIGENDEN STOFFE	BESTIMMTER § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
8.1.	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Der Betrieb offener Kamine wird ausgeschlossen.	
9.	BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1.	Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8 ist in den Allgemeinen Wohngebieten für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R' _{w,res} von mindestens 30 dB einzuhalten.	
9.2.	Die zur Belüftung dienenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind für die nördlich der Erschließungsstraße liegenden Wohngebäude auf der lärmabgewandten Südseite anzuordnen. Wenn die zur Belüftung dieser zur Nachtzeit genutzten Aufenthaltsräume nicht über auf der Südseite gelegene Fenster möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Einhaltung des unter 8.1. festgesetzten Schalldämm- Maßes gewährleisten.	
9.3.	Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gem. Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.	

<p>10.</p>	<p>FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>
<p>10.1.</p>	<p>Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und instand zu halten. Der Anteil der gepflanzten Nadelgehölze an der Gesamtbepflanzung darf maximal 10% betragen. Je angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter kleinkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mind.: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stu 12-14cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die im WA zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte entlang der Azmannsdorfer Straße sind gem. Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Zwischen den Bäumen ist eine 2-reihige gemischte Strauchpflanzung mit Arten entspr. Pflanzliste 2 und einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume pro Grundstück werden diese Bäume angerechnet und sind in ihrer Lage geringfügig verschiebbar.</p>	
<p>10.2.</p>	<p>Als Straßenbäume entlang der geplanten Erschließungsstraße sind die Bäume gem. Planzeichnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm in der Art Acer campestre "Elsrijk" zu pflanzen.</p> <p>Die Pflanzgruben sind so auszubilden, dass dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ gewährleistet wird.</p> <p>Als Unterpflanzung sind standortangepasste Bodendecker und Kleinsträucher zu verwenden.</p>	
<p>10.3.</p>	<p>Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände (Pappelreihen) und Sträucher sowie die Grünländer im Kronenbereich sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Bei Abgang von einzelnen Bäumen sind diese durch geeignete heimische Laubgehölze zu ersetzen.</p>	
<p>10.4.</p>	<p>Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 qm von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.</p>	

10.5.	Auf der Pflanzfläche G2 am Wendehammer der Erschließungsstraße ist eine Laubgehölzhecke anzulegen. Es sind die Arten gem. Pflanzliste 2 zu verwenden.	
10.6	Die Fläche G3 ist als extensives Grünland mit Gehölzen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
10.7	<p>Pflanzlisten</p> <p>1. Einzelbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) <p>2. Strauchpflanzungen (Pflanzqualität: Sträucher verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) - Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) - Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) - Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) - Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) - Echte Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) 	

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11.	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §83 ThürBO
11.1.	<p>Aufschüttungen sind nicht zulässig.</p> <p>Abweichend von Satz 1 gilt, dass Aufschüttungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Anlage von Hauszugängen oder Terrassen bis zu einer Höhe von 0,40m zulässig sind.</p> <p>Abgrabungen sind nicht zulässig.</p>	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.2.	<p>Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.</p> <p>Die Summe der Dachaufbauten sind nur mit einer max. Gesamtbreite je Dachfläche von der Hälfte der Breite der darunter liegenden Gebäudefassade zulässig.</p> <p>Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig.</p> <p>Gemessen wird die Höhe des Drempels an der Innenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Dachkonstruktion.</p>	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.3.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in Gebäuden zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.4.	Reflektierende Fassadenmaterialien und –elemente sind nicht zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.5.	Masten und Antennenanlagen mit mehr als 2m Gesamthöhe über Gebäudefirst sind ausnahmsweise zulässig. Masten und Antennenanlagen mit mehr als 5m Gesamthöhe über Gebäudefirst sind nicht zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.6.	Warenautomaten sind nicht zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.7.	Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.8.	Einfriedungen sind ausschließlich als Laubholzhecken oder als mit Laubholzhecken hinterpflanzte Zäune aus Holz oder Metall zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Altlasten
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
2. Schutz des Mutterbodens
Das Naturgut Mutterboden ist nach § 1 Abs. 3 Nr. 7 ThürNatG zu schützen. Der Mutterboden ist von allen zu versiegelnden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten in der anstehenden Höhe abzuziehen und gesondert zu lagern. Der Mutterboden ist für das Andecken vom durch das Bauvorhaben entstandenen Rohboden wieder zu verwenden.
3. Lärmemissionen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete überschritten, dennoch bleiben sie unter einem Wert von 54db(A) nachts. Nach den Anforderungen der 16. BImSchV sind gesunde Wohnverhältnisse bei 64 dB(A) tags und 54dB(A) nachts gegeben.

Die Errichtung und der Betrieb der baulichen Anlagen auf der Fläche für die Landwirtschaft ist nur unter Voraussetzung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 der TA Lärm zulässig.
4. Archäologie
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Gabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Es gilt das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S.465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.Dezember 2008 (GVBl. S. 574).
5. Einsichtnahme von Vorschriften
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN- Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

9.2 Grünordnungsplan / Bestands- und Konfliktplan

9.3 Grünordnungsplan / Maßnahmenplan