

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- OK max Oberkante Gebäude, Höchstmaß in Meter
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB)
- Einrichtungen und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB), Kindergärten

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Stadtpark

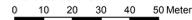
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
- Böschung im Bestand

Maßstabsleiste



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Die Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt baulicher Anlagen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
1.2	Die Oberkante baulicher Anlagen kann nur ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung um maximal 1 m in der Höhe überschritten werden.	
1.3	Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der an den Geltungsbereich im Norden angrenzenden Straßenverkehrsfläche Eislebener Straße.	
2	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
2.1	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Spielanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
2.2	Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO
3	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3.1	Ein- und Ausfahrten für Kfz sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches an der Eislebener Straße zulässig.	
4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1	Flachdächer baulicher Hauptanlagen mit einer Dachfläche von mehr als 10 m² sind zu begrünen. Es ist dabei mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 10 cm vorzusehen. Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen, die für technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung in Anspruch genommen werden sowie Dachterrassen.	
4.2	Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils zusammenhängend mehr als 50 m² sind zu begrünen.	
4.3	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.	
4.4	Für alle Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
4.5	Die Versiegelung der nicht überbauten, befestigten Flächen ist kleiner / gleich einem Abflussbeiwert von 0,6 (Pflasterbelag in Sandbettung mit engem Fugenabstand) zu halten; ausgenommen sind Wirtschafts- und Feuerwehrzufahrten.	
4.6	Der Bereich der öffentlichen Grünfläche ist vollständig zu entsiegeln und als parkartiges Gelände zu gestalten. Ein Flächenanteil von mindestens 25% ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.	
4.7	Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtsinsekten minimieren, zulässig.	
4.8	Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind am Gebäude 3 Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten im Traubereich des Gebäudes anzubringen.	
4.9	Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und 1 Tumfalkenkasten vorzusehen.	
5	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
5.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden.	
6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
6.1	Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist entlang einer direkten Wegverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Planstraße A zur Eislebener Straße eine 2-reihige Baumpflanzung aus Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm vorzusehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 Thür-BO
	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren. Ausnahmeweise kann davon abgesehen werden, wenn sie in geeigneter Weise umplanzt sind und damit ein Sichtschutz von öffentlichen Flächen und Nachbargrundstücken gewährleistet wird.	
	Einfriedigungen	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 Thür-BO
	Einfriedigungen entlang der Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit einer Höhe bis 2,0 m als hintergrüne Zäune mit senkrechten Metallstäben oder lebende Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.	

Teil C: Hinweise

1. Einsichtnahmemöglichkeiten von 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. Bodenverunreinigungen

Die vormalige Nutzung war in Teilbereichen ein Verkehrsbetriebshof. Dieser Gesamtstandort ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst. Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen tieferer Bodenhorizonte, insbesondere mit PAK sind daher alle künftigen Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten durch fachlich versiertes Ingenieupersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

Soile Anlass zu einer Nachforschung wegen eines bislang unbekanntem erheblichen Bodenbelastungsverdachts und der Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist der weitere Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Gefahrenabwehr bzw. hinsichtlich abfallwirtschaftlicher Aspekte unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung abzuleiten und zu begründen. Der Bewertungsbericht ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

Künftig unversiegelte Flächen des Kindergartengrundstückes, insbesondere die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, sind ggf. durch Bodenaustausch im Horizont 0 bis 0,35 m zu sanieren. Der exakte erforderliche Umfang ist nach Vorlage des Bebauungskonzeptes, inklusive der Außenbereichsgestaltung festzulegen. Gegebenenfalls sind zur Eingrenzung der auszutauschenden Bodenmassen ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Vor Abrissarbeiten ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Gutachten bzw. Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen abzustimmen.

3. Artenschutz

Erdarbeiten bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG einer Erlaubnis. Es besteht Anzeigepflicht für archaische Funde gemäß § 16 ThDSchG.

4. Archäologie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt im Teilbereich 0303.

5. Fernwärme

Das Naturgut Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen.

6. Mutterboden

Der Geltungsbereich war wahrscheinlich Bombenabwurfgebiet und ist daher kampfmittelgefährdet.

7. Kampfmittel

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Teilbereich A	
Der Stadtrat Erfurt hat am 12.03.2008 mit Beschluss Nr. 051/2008, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 18.04.2008, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 18.04.2008, ist vom 28.04.2008 bis zum 30.05.2008 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2008 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.	
Der Stadtrat Erfurt hat am 22.07.2011 mit Beschluss Nr. 0537/11, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 22.07.2011, den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" beschlossen.	
Der Stadtrat Erfurt hat am 09.05.2012 mit Beschluss Nr. 0432/12, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 08.06.2012, den Beschluss zum 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" und dessen Begründung gebilligt und die erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 08.06.2012, ist vom 18.06.2012 bis zum 20.07.2012 durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2012 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.	
Der Stadtrat Erfurt hat am [] mit Beschluss Nr. [] den Entwurf des Bebauungsplanes für den Teilbereich A mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes für den Teilbereich A und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom [] bis zum [] öffentlich ausliegen.	
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom [] zur Stellungnahme aufgefordert worden.	
Der Stadtrat Erfurt hat am [] mit Beschluss Nr. [] nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan für den Teilbereich A gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung	
Erfurt, den []	beschlossen
	Oberbürgermeister
Der Bebauungsplan für den Teilbereich A einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom [] vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.	
Erfurt, den []	Oberbürgermeister
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	
Erfurt, den []	Ausfertigung
	Landeshauptstadt Erfurt A.Bausewein Oberbürgermeister
Der Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld", Teilbereich A wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan	
Erfurt, den []	rechtsverbindlich
	Oberbürgermeister
Stand der ALK: 10.06.2013	
Planverfasser:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Loberstraße 34, 99096 Erfurt

- Rechtsgrundlagen**
- 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)
 - 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)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. 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)

Stand: 12.08.2013

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.

Erfurt, den []

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Bebauungsplan JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" Teilbereich A

Entwurf

