

Bebauungsplan BIN 651

"An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich"

Grünordnungsplan



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
18.06.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
2. Übergeordnete Planungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung	3
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
3. Bestandsaufnahme der funktionellen, strukturellen und ökologischen Gegebenheiten	4
3.2 Lage, naturräumliche Gegebenheiten und Relief	4
3.3 Schutzgut Arten und Biotope- Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
3.4 Potentielle Natürliche Vegetation	5
3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme	5
3.6 Geologie und Boden	5
3.7 Klima/ Luft	6
3.8 Wasser	6
3.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung	6
3.10 Kultur und sonstige Sachgüter	7
4. Leistungspotentiale und natürliche Eignung der Landschaft	7
4.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	7
4.2 Schutzgut Boden	7
4.3 Schutzgut Klima/ Luft	7
4.4 Schutzgut Wasser	7
4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsnutzung	7
5. Zu erwartende Beeinträchtigungen / Konfliktanalyse	8
5.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	8
5.2 Projektwirkungen	8
5.3 Quantitative Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsausgleichsbilanz)	10
6. Konzept zur Grünordnung	12
6.1 Öffentliche Grünflächen	13
6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Bebauungsgebietes	13
6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6.4 Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB	15
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO	16
6.6 Pflanzenliste	17

Anlagen

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Erfurt hatte in seinem Beschluß Nr. 117/93 festgelegt, für den Bereich südlich der geplanten Querspange zwischen B7 und Binderslebener Landstraße einen Bebauungsplan für ein Wohn- und Mischgebiet aufzustellen. Der Bebauungsplan diene vorrangig der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan BIN 137 Wohn- und Gewerbegebiet südlich der Binderslebener Landstraße „An der Weinsteige“ 1. Änderung ist seit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 vom 26.07.2002 rechtsverbindlich, eine Umsetzung innerhalb des Geltungsbereich des BIN 651 ist bislang nicht erfolgt.

In der Stadt Erfurt besteht ein Bedarf an Wohnungsneubau, so auch für Eigenheime¹. Zur Deckung soll der bestehende Wohnungsbaustandort „An der Weinsteige“ fertig gestellt werden. Durch den Bebauungsplan BIN 651 „An der Weinsteige – nördlicher Teilbereich“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Untergeordnet ist eine gewerbliche Nutzung an der Orionstraße. Gegenüber dem Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“, 1. Änderung ist eine Neuordnung der Erschließungsstraßen vorgesehen. Bislang vorgesehene Straßenerweiterungsflächen und Stellplatzflächen werden zugunsten eines begrünten Lärmschutzwalles und Wohnbebauung aufgegeben. Der bislang außerhalb vorgesehene Spielplatz soll in das Wohngebiet integriert werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 08.04.1994 und 07.04.1995 raumordnerische Bedenken erhoben. Diese wurde in entsprechenden Abwägungsbeschlüssen der Stadt Erfurt eingestellt. Es bestehen daher keine Konflikte mit der Raumordnung und Landschaftsplanung.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt im nördlichen Bereich der „Entwicklungssachse West“, die die Entwicklung von stadtnahen Wohnbauflächen beinhaltet.

„Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt im für das Plangebiet maßgeblichen Bereich gemäß der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN 137 „An der Weinsteige“ - 1. Änderung eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Aus dieser Darstellung lässt sich die geplante Umnutzung der bisher als GE festgesetzten Flächen in WA, die der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entspricht, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickeln.

¹ Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Erfurt, Stand 01/2013

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.“²

Der Landschaftsplan der Stadt Erfurt (1997) enthält folgende planerische Aussagen zum Geltungsbereich:

- Großflächig landwirtschaftliche Nutzung
- Siedlungsentwicklung auf Ortslagen, Entwicklungsrichtung zur äußeren Stadt mit Mischnutzung und großflächiger Gewerbeansiedlung

und zum Umfeld:

- Verkehrsanlagen – Flughafen

3. Bestandsaufnahme der funktionellen, strukturellen und ökologischen Gegebenheiten

Die Bestandsbetrachtung basiert, soweit nicht abweichend beschrieben, auf den gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan BIN 137 "An der Weinsteige - 1. Änderung" vom Januar 2002 zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

3.1 Vorbelastungen der Planungsraumes

Im Bearbeitungsgebiet sind keine bekannten Vorbelastungen vorhanden.

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet bekannt.

Beeinträchtigungen können durch den Fluglärm des Flughafens Erfurt, sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Hersfelder Straße und die angrenzende A71 entstehen.

Im Norden des Plangebietes zwischen der Hersfelder Straße und der Andromedastraße ist ein Gewerbegebiet mit 3-4-geschossiger Bebauung zulässig. Der südliche Bereich des Bearbeitungsgebietes ist als 2-3-geschossige Wohnbebauung ausgewiesen. Eine begrünte Lärmschutzwand entlang der Hersfelder Straße sollte gemäß Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN 137 die südlich eingeordnete Bebauung weitgehend vor Lärmimmissionen schützen. Nördlich der Lärmschutzwand war mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Ausbau der B7 vorgesehen. Die Nutzung der Gewerbefläche für Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen war im Bebauungsplan BIN 137 nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO jedoch nicht zulässig.

3.2 Lage, naturräumliche Gegebenheiten und Relief

Der ca. 5,5 ha große Geltungsbereich befindet sich westlich des Stadtgebiets Erfurt, außerhalb der zentralen Ortslage Bindersleben. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN 031 "Gewerbegebiet Binderslebener Landstraße", im Osten der Grabenbereich und im Süden eine bestehende Wohnbebauung an. Der Westen wird durch Feldfluren dominiert. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch eine Bushaltestelle im Norden des Planungsgebietes sowie durch die Stadtbahn in ca. 200 m Entfernung. Der Betrachtungsraum wird im Norden von einer Hauptverkehrsstraße, der Hersfelder Straße, begrenzt. Sie verbindet die Binderslebener Landstraße mit der Gothaer Landstraße.

Das Betrachtungsgebiet ist dem Innerthüringer Ackerhügelland zuzuordnen, welches weitge-

² Aus: Begründung Entwurf BIN 651, Stand 18.06.2014

hend aus ackerbaulich genutztem, flachwelligem Hügelland mit breiten Talauen und bewaldeten Muschelkalkrücken besteht. Der Geltungsbereich ist stark anthropogen überprägt.

3.3 Schutzgut Arten und Biotope- Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Der östlich und außerhalb des Planungsgebiets gelegene Graben ist als Teil eines geschützten Landschaftsbestandteils Nr.23 der Liste geschützter Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Erfurt als „Halbtrockenrasen mit Streuobstwiesen und Feldgehölzen an der Paffenlehne“ gekennzeichnet. Dieser Schutzstatus wurde 1999 aufgehoben

Die im Geltungsbereich zulässigen Gewerbe und Wohnnutzungen und Verkehrsflächen haben eine nur geringe Bedeutung für geschützte Arten und Biotope. Im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) liegen keine Hinweise auf gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) vor, Vorkommen sind gleichwohl dennoch nicht auszuschließen.

3.4 Potentielle Natürliche Vegetation

Bei Nutzungsaufgabe und Entsiegelung würde sich im Bearbeitungsgebiet auf der gesamten (ungestörten) Fläche im Laufe der Zeit über die verschiedenen Sukzessionsstadien ein Eichen-Hainbuchenwald einstellen.

3.5 Reale Vegetation / Bestandsaufnahme

Der nördliche Bereich des Bebauungsgebiets wurde bislang als Gewerbefläche ausgewiesen. Im südlichen Teil unterhalb der Andromedastraße waren 2-3-geschossige Wohnhäuser zulässig.

Das Bebauungsgebiet wurde vormals als Intensivacker genutzt. Die derzeitige reele Situation ist gekennzeichnet durch den im Norden bereits vorhandenen Wall, Aufschüttungsflächen und Ruderalvegetation. Die Nutzung beschränkt sich auf einen Parkplatz im nördlichen Teil. Entlang der Orionstraße stehen neun Spitzahornbäume, die nach Satzung der Landeshauptstadt Erfurt zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich (Baumschutzsatzung) vom 05. Februar 1999 geschützt sind.

3.6 Geologie und Boden

Das B-Plangebiet liegt im Bereich des Unteren Keuper und wird durch dolomitische Kalk-Mergel-Steine, bunte Schiefertone (Letten) und örtliche Sandstein-Lagen dominiert. Der Boden hat eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen zwischen 40-59. Zwei benachbarte Flächen östlich des Planungsgebiets weisen Kontaminationen mit mittlerer- hoher Beeinträchtigung auf.

Aufgrund der Reliefveränderungen und flächendeckende anthropogene Ablagerungen sind reel oberflächennah nur bedingt natürliche Schichtungen zu erwarten. Durch mögliche Schad-

stoffeinträge von der Hersfelder Straße sind Beeinträchtigungen des Bodens nicht auszuschließen. Insbesondere durch Versiegelung aufgrund der zulässigen Nutzungen durch Gewerbe- und auf Verkehrsflächen ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen auf diesen zu erwarten.

3.7 Klima/ Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in einem potentiell mäßig bis hoch aktiven Kaltluftentstehungsgebiet. Es liegt in der Schutzzone 2 mit hoher klimatischer Empfindlichkeit und hat Bedeutung für die Belüftung des Erfurter Beckens. Durch Zulässigkeit der Einordnung einer 3-4-geschossigen Riegelbebauung und einer Lärmschutzwand im Gewerbegebiet zur Verminderung der Lärmimmission kann von einer Behinderung beim Abziehen von Luftströmen und bei der Durchlüftung des Bearbeitungsgebiets ausgegangen werden. Die von Nord-West nach Süd-Ost verlaufenden ausgewiesenen Erschließungsstraßen dienen als Ventilationsbahnen.

3.8 Wasser

Im Gebiet besteht ein mittleres bis hohes Grundwasserneubildungspotential. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird v. a. in Bereichen großmächtiger Lößüberdeckungen als gering eingestuft, da die Filter- und Pufferkapazität des Bodens hier besonders hoch ist.

Das Planungsgebiet wird im östlichen Bereich durch einen Graben bzw. periodisch wasserführendes Gewässer begrenzt.

Durch die zulässige Bebauung der Flächen ist eine Herabsetzung des Grundwasserneubildungspotentials anzunehmen. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung der Fläche gestiegen. Im Bereich des Bebauungsplans BIN 137 und außerhalb des Geltungsbereiches wurden zwei Regenrückhaltebecken eingeordnet.

3.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Planungsgebiets durch vorhandene Verkehrsstrassen, sowie die 3-4geschossige Bebauung der gewerblich genutzten Gebäude bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen visuell beeinträchtigt. Akustische Beeinträchtigungen erfolgen durch Fluglärm.

Die Voraussetzungen für die landschaftsgebundene Erholung werden nur teilweise erfüllt. Eine Verzahnung von Wohnbebauung, Gewerbe und umgebender Landschaft in den Vorgaben der 1. Änderung BIN 137 ist nicht zu erkennen.

Das Planungsgebiet wird im Landschaftsplan als visuell störende Siedlungsfläche eingeordnet, die im Rahmen der Ortserweiterung nach 1989 entstand. Die nördlich gelegene zulässige Gewerbebebauung, sowie die davor geplante Lärmschutzwand erschweren die Einbindung des Geltungsbereiches in die offene Landschaft zur Naherholung.

3.10 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 2 (1) ThürDSchG geschützte Baudenkmale.

4. Leistungspotentiale und natürliche Eignung der Landschaft

4.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Leistungsfähigkeit des Raumes hinsichtlich Biotop- und Artenschutz wird durch die baurechtlich gesicherten Vorgaben zur Begrünung der privaten und gewerblichen Flächen bestimmt. Diese betrifft insbesondere die aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt abgeleiteten Vorgaben zur Bepflanzung mit Gehölzen, Gräsern und Stauden und zur Verwendung heimischer gebietstypischer Vegetation. Weitere Festsetzungen betreffen Pflanzung und Erhaltung von Straßenbäumen auf Verkehrsflächen

4.2 Schutzgut Boden

Durch die zulässigen Nutzungen sind große Flächen im Geltungsbereich als versiegelt anzusehen. Diese sorgen für eine Herabsetzung der natürlichen Bodenfunktionen (Produktions-, Lebensraum- und Regelungsfunktionen).

Durch die Umnutzung der Fläche von Mischgebiet mit Wohnbebauung und Gewerbe zu einer Wohnbebauung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung kommt es zu Entsiegelungen großer Flächen. Diese sorgen für eine Erhöhung der natürlichen Bodenfunktionen.

4.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in einem potentiell mäßig bis hoch aktivem Kaltluftentstehungsgebiet, welches eine hohe Bedeutung für die Belüftung des Erfurter Beckens aufweist.

4.4 Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsraum hat für die Grundwasserneubildung eine Bedeutung. Im Gebiet besteht ein mittleres bis hohes Grundwasserneubildungspotential.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Die exponierte Lage des Untersuchungsgebiets an einer markanten Terrassenkante bedingt eine größere Einsehbarkeit. Die aus den zulässigen Baukörper im Geltungsbereich resultierende anzunehmende Belastung für das Landschaftsbild wird in naher Entfernung nur wenig durch den vorhandenen Grad der Durchgrünung gemildert.

Aufgrund der zulässigen Vornutzung als Wohn- und Gewerbegebiet wird eine Bedeutung für die öffentliche Erholung oder Freizeit auch zukünftig nicht gegeben sein.

5. Zu erwartende Beeinträchtigungen / Konfliktanalyse

5.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan ist die Herstellung des Bauplanungsrechtes für die Errichtung eines Wohngebiets mit untergeordneter gewerblicher Nutzung auf einem bislang zulässigen Mischgebiet mit Gewerbe- und Wohnnutzung beabsichtigt. Dabei wird die Nutzungsart der Fläche signifikant verändert. Der bislang außerhalb vorgesehene Spielplatz wird innerhalb des Plangebietes eingeordnet. Auf die Vorhaltung von Flächen zum Straßenausbau der Hersfelder Straße wird zugunsten eines Lärmschutzwalles verzichtet.

5.2 Projektwirkungen

5.2.1 Baubedingte Faktoren

Baubedingte Wirkfaktoren entstehen nur zeitlich begrenzt in der Bauphase (unabhängig von den zulässigen Nutzungen/ dem reellen Bestand).

Boden

- Verdichtung des Bodens durch baubedingte Inanspruchnahme von Flächen (Baustraße, Lagerflächen)
- Funktionsverlust der Speicher- und Regelungsfunktion durch baubedingte Inanspruchnahme von Flächen
- Im Störfall baubedingte Schadstoffeinträge

Klima

- mögliche Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion sowie kleinklimatische Wirkungen durch Staubbelastung

Biotop/ Pflanzen und Tiere

- Störung des Lebensraumes für Fauna und Flora durch baubedingte Flächenbeanspruchung
- Vorübergehender und dauerhafter Verlust von Biotopen durch baubedingte Flächenbeanspruchung
- Beeinträchtigung des Lebensraumes durch Bautätigkeit (Verlärmung /Erschütterung)

5.2.2 Anlagebedingte Faktoren

Benannt werden die Wirkungen des Vorhabens in Bezug auf die zulässigen Nutzungen der 1. Änderung des BIN 137

Boden

- Zunahme von Boden und seiner Funktionen durch Begrenzung der möglichen Flächeninanspruchnahme (insbesondere Wohnbebauung statt Gewerbe)

Klima/ Emissionen

- Zunahme potentieller Kaltluftentstehungsflächen durch Erhöhung der Grünflächenanteile (Gärten, Strauchhecke auf dem Lärmschutzwall)

Wasser

- Erhöhung von Infiltrationsfläche und geringerer Oberflächenabfluß durch Erhöhung der Grünflächenanteile

Biotope/ Pflanzen und Tiere

- Zunahme von Lebensräumen von durch Erhöhung der Grünflächenanteile (Gärten, Strauchhecke auf dem Lärmschutzwall)

Landschaft

- Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch Einzelhäuser

5.2.3 Betriebsbedingte Faktoren

Klima/ Emissionen

- Lärm- /Schadstoffemissionen durch Anliegerverkehr
- Emissionen zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude

5.3 Quantitative Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsausgleichsbilanz)

5.3.1 Gesamtbilanz

Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt zur Nachvollziehbarkeit auf Grundlage des in den vorherigen Bebauungsplanverfahren verwendeten Hessischen Bilanzierungsmodells - *Hessische Richtlinie zur Bemessung einer Ausgleichsabgabe* -.

Zunächst wurde geprüft welche Auswirkungen auf Natur und Landschaft der baurechtlich gesicherten Bestand des BIN 137 1. Änderung im Geltungsbereich des BIN 651 gegenüber dem ursprünglichen Bestand hat.

Tabelle I VERGLEICH URSPRÜNGLICHER BESTAND- BIN 137 1. ÄNDERUNG

Biotoptyp	Bestand			BIN 137 1. Änderung Teilbereich BIN 651		
	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert
Straßen sehr stark oder völlig versiegelte Flächen				7.003	3	21.009
nördliche Stellplätze sehr stark oder völlig versiegelte Flächen				5.507	3	16.521
überbaute Flächen sehr stark oder völlig versiegelte Flächen				19.261	3	57.783
nicht überbaute Flächen Gärten/ Nutzgärten				11.768	19	223.592
Bäume Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht				18 Stck	31	558
Freihaltebereich für Querspange Wiesenbrache				7.937	39	309.543
Kinderspielplatz öffentliche Grünfläche mit Spielplatz				3.624	14	50.736
Acker landwirtschaftliche Nutzfläche	55.101	15	826.515			
Gesamt	55.101		826.515	55.100		679.742

Bilanzwert	679.742- 826.515 =	- 147.773
-------------------	---------------------------	------------------

Festzustellen ist ein Bilanzdefizit in Höhe von 147.373 Werteinheiten.

Als weiterer Schritt wurden die Auswirkungen der aktuellen Planung des BIN 651 dem baurechtlich gesicherten Bestand des BIN 137 1. Änderung im Geltungsbereich des BIN 651 gegenübergestellt.

Tabelle II VERGLEICH BIN 137 1. ÄNDERUNG – BIN 651

Biotoptyp	BIN 137 1. Änderung Teilbereich BIN 651			BIN 651		
	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert
Straßen sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	7.003	3	21.009	8.411	3	25.233
nördliche Stellplätze sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	5.507	3	16.521			
sonstige Wege sehr stark oder völlig versiegelte Flächen				128	3	384

Biotoptyp	BIN 137 1. Änderung Teilbereich BIN 651			BIN 651		
	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert
überbaute Flächen sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	19.261	3	57.783	14.565	3	43.695
nicht überbaute Flächen Gärten/ Nutzgärten	11.768	19	223.592	18.631	19	353.989
Bäume Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	18 Stck	31	558	29 Stck	31	899
Freihaltebereich für Querspange Wiesenbrache	7.937	39	309.543			
Lärmschutzwall Sonstige Aufschüttungsflächen				7.729	39	301.431
Kinderspielplatz öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	3.624	14	50.736	2.013	13	26.169
Acker landwirtschaftliche Nutzfläche				3.624	15	54.112
Gesamt	55.100		679.742	55.101		806.160
Bilanzwert	806.160- 679.742=					126.418

Festzustellen ist eine vorhabenbedingte Aufwertung im Geltungsbereich in Höhe von 126.418 Werteeinheiten. Diese ist zurückzuführen auf den Entfall von Stellplatzflächen und der Änderung der Art der baulichen Nutzung von überwiegend gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen.

Im Folgenden wurden beide Bilanzwerte gegenübergestellt.

Tabelle III GEGENÜBERSTELLUNG BILANZWERTE TABELLE I UND II

Bilanzwert Tabelle I	- 147.773
Bilanzwert Tabelle II	126.418
Bilanzwert gesamt	-20.355

Durch das Vorhaben entsteht ein Bilanzdefizit in Höhe von 20.355 Werteeinheiten, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan BIN 137 „An der Weinsteige“ 1. Änderung waren hierfür Flächen in der Gemarkung Frienstedt, Flur 4, vorgesehen. Flächenverfügbar sind die Flurstücke 26-29, deren Maßnahmeninhalt die Ausprägung eines gut strukturierten Waldsaumes in Richtung Offenland auf einer bislang landwirtschaftlichen Nutzfläche unter Berücksichtigung eines vorhandenen Weges ist. Diese werden als Ersatzmaßnahme für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

Tabelle III BILANZIERUNG EXTERNE MAßNAHMEFLÄCHE

Bestand				Planung			
Biotop typ	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert	Biotoptyp	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert
Acker	1.500	13	19.500	Waldsaum –Krautsaum 5 Meter	500	27	13.500
				Waldsaum - Strauchsaum mit Bäumen mind. 10 Meter*	500	36	18.000
				Wiesen-/Erdweg	500	17	8.500
Gesamt	1.500		19.500		1.500		40.000

Bilanzwert gesamt	40.500 - 19.500 =	20.500
--------------------------	--------------------------	---------------

Das Kompensationsdefizit von 20.355 Werteinheiten im B-Plangebiet kann durch die Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Frienstedt – Entwicklung eines Waldsaumes auf einer Flächengröße von 1.500 qm (entspricht den Flurstücken 26 bis 29) ausgeglichen werden.

5.3.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle IV ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN: ALLGEMEINE WOHNGBIETE WA1 BIS WA4 / GEWERBE GE

	Bestand (Acker)			BIN 651		
	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert
überbaute Flächen	14.565	15	218.475	14.565	3	43.695
nicht überbaute Flächen	18.631	15	279.465	18.631	19	353.989
Begrünung Lärmschutzwall (54%)	4.177	15	62.655	4.177	39	162.903
Gesamt			560.595			560.587

Tabelle V ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN: VERKEHRSLÄCHEN/ ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

	Bestand (Acker)			BIN 651		
	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert	Fläche m ²	Punkte/m ²	Gesamtwert
Straßen	8.411	15	126.165	8.411	3	25.233
Sonstige Wege	128	15	1.920	128	3	384
Kinderspielplatz	2.013	15	30.195	2.013	13	26.169
Straßenbäume				29 Stck	31	899
Begrünung Lärmschutzwall (46%)	3.552	15	53.280	3.552	39	138.528
Externe Maßnahme fläche ME1	1500	13	19.500	1.500	Siehe Tabelle III	40.000
Gesamt			231.060			231.213

6. Konzept zur Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Gerätespielplatz für die Altersgruppe bis 14 Jahre anzulegen und zu erhalten.

Begründung

Die Einordnung des Spielplatzes im Wohngebiet als Bestandteil der sozialen Infrastruktur erfolgt aus Gründen der besseren Erreichbarkeit und dadurch bedingten höheren Akzeptanz gegenüber dem bisherigen planungsrechtlich gesicherten Standort. Durch ein entsprechendes Angebot soll die öffentliche Grünfläche auch als Kommunikationsort etabliert werden.

6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Bebauungsgebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollversiegelnde Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen etc. nur ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Die Festsetzung dient durch weitestgehende Entkopplung der Entlastung der Entwässerungssysteme und der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs.

6.2.2 Als Maßnahme zur Vermeidung von Trennwirkungen gegenüber Wildtierpopulationen sind Grundstückseinfriedungen mit einem Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Boden von 0,15 m auszuführen. Sockel und Mauern sind unzulässig.

Begründung

Mit der Sicherung der Bodenfreiheit bei Einfriedungen für Kleintiere soll die Störung bzw. Einschränkung der natürlichen Lebens- und Bewegungsräume vermieden werden. Die Maßnahme dient der Erhaltung der Biotopverbundfunktion der Grundstücksfreiflächen. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs. Sie soll der Vermeidung von Trennwirkungen für Wildtierpopulationen durch nicht überwindbare Hindernisse dienen.

6.2.3 Externe Maßnahmefläche ME1 – naturnaher Waldsaum

Auf den Flurstücken 26 bis 29 in der Gemarkung Fienstedt, Flur 4 im Eigentum der Stadt Erfurt ist auf einer Fläche von 1.500 m² ein naturnaher Waldsaum mit stufigem Aufbau bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und einem Anteil von maximal 10 Prozent von Bäumen II. Ordnung, einem 5 Meter breiten nördlich vorgelagerten Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den nördlichen Flurstücksgrenzen und dem Waldsaum ist ein maximal 4,5m breiter Wiesen- oder Erdweg zulässig. Die Pflanzung hat spätestens mit dem Beginn des Eingriffes in Natur und Landschaft zu erfolgen.

Begründung

Die Ersatzmaßnahme dient dem externen Ausgleich des innerhalb des Geltungsbereiches entstehenden Kompensationsdefizites.

6.3 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. 25a und b BauGB)

6.3.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Andromedastraße sind Bäume einer Art in einer Mindestpflanzqualität Hochstamm viermal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 20-25 cm mit einer mindestens 6m² großen Unterpflanzung aus Stauden, Gräsern oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5m 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.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen (Bäume als Lebensraum und Wasserspeicher, Filterleistung der Bäume). Sie dient der Stadtgestaltung und der Aufwertung des Wohngebietes.

6.3.2 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Orionstraße ist je ein Acer platanoides (Spitzahorn) in der Mindestpflanzqualität Hochstamm dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ 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

Begründung

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und aus ökologischen Gründen (Bäume als Lebensraum und Wasserspeicher, Filterleistung der Bäume). Sie dient der Stadtgestaltung und der Aufwertung der Wohn- und Gewerbegebiete.

6.3.3 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwälle) sind als naturnahe freiwachsende Strauchhecken bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 25 Sträucher zu pflanzen.
Arten und Mindestqualität gemäß Pflanzenliste

Begründung

Die Maßnahme dient der Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild und dient neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes dem Arten- und Biotopschutz.

6.3.4 Für je angefangene 4 Stellplätze für PKW ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, so dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht.

Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ 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

Begründung

Die Baumpflanzungen sind insbesondere unter klimaökologischen Gesichtspunkten (Verschattung von Flächen mit Aufheizungseffekten) erforderlich. Sie erhöhen zudem die gestalterische Qualität des Freiraumes im Stadtbereich.

6.3.5 Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen bilden die Flächen für die notwendige Erschließung, Wege max. 3m, Tiefgaragenzufahrten max. 6m.

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen gebietstypischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je Grundstück 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

Begründung

Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Strauch- und Baumbepflanzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und eine Verbesserung des Mikroklima gesichert werden. Die Festsetzung zur Unzulässigkeit des Pflanzens von Bäumen 1. Ordnung abweichend von der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt resultiert aus der Endgröße dieser Bäume und den zum Teil sehr schmalen bzw. kleinen Grundstücken. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

6.3.6 Unterbaute Grundstücksflächen sind mit einer mindestens 70cm dicken Erdschicht zu überdecken und entsprechend Festsetzung 6.3.5. zu begrünen.

Begründung

Die Festsetzung zur Realisierung einer mindestens 70 cm dicken Erdschicht über unterirdischen baulichen Anlagen dient der Minimierung des Eingriffs. Dadurch kann die natürliche Bodenfunktion erhalten werden.

6.4 Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)

6.4.1 Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen gemäß Ziffer 6.2 sowie die Anpflanzgebote gemäß Ziffer 6.3 festgesetzt.

6.4.2 Folgende Festsetzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen zugeordnet:

Baugebiete WA 1 bis WA 4 und Baugebiet GE :

Festsetzung 6.3.3. (Begrünung Lärmschutzwall) in einem Anteil von 54% (4.177m²)

Als Verteilungsmaßstab wird auf Grundlage des § 4 der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-c BauGB vom 30.11.1998 die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten GRZ angesetzt.

Den Eingriffen im Bereich der Erschließung werden die folgenden Eingriffsausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Festsetzung 6.2.3. (externe Ausgleichsfläche)

Festsetzung 6.3.3. (Begrünung Lärmschutzwall) in einem Anteil von 46% (3.552m²)

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

6.5.1 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 anzugleichen.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise als Kalksteintrockenmauern oder als Gabionen mit Kalkstein bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs. Neben der einheitlichen Gestaltungsabsicht durch Verwendung weniger und standortgerechter Materialien bieten, wenn erforderlich, Stützmauern in besonderem Maß Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen und tragen damit zur Stärkung von Biotopfunktionen bei.

6.5.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit breitflügeltem Pflaster, Schotterrasen, Spurstreifen aus wasserdurchlässigem Material oder als wassergebundener Decke zu gestalten.

6.5.3 Einfriedungen sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zugewandten Seite in Form von dauerhaft mit Rankgewächsen, Pflanzstreifen o.ä. begrünten Zäunen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Bei Grundstücken, deren Garten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt, ist die Einfriedung dieses, wie zuvor beschrieben zulässig.

6.6 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder Pflanzgebote. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus thuringiaca Fastigiata	Thüringische Mehlbeere

Mindestanforderung an die Pflanzqualität:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus spec.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung an die Pflanzqualität:

Strauch, mindestens einmal verpflanzt, Wurzelware, mindestens drei Triebe, Höhe 60-100cm

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, weiter Stand, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang in 1m Höhe 10-12cm

Baumreihe an der Andromedastraße

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Hainbuche 'Frans Fontaine')

Acer campestre (Feldahorn 'Elsrijk')

Flächige Unterpflanzung der Baumreihen

Stauden und Gräser

Carex sylvatica (Wald-Segge)

Geranium macrorrhizum (Balkan- Storchschnabel)

Festuca mairei (Atlas-Schwingel)

Symphytum grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Beinwell)

Tanacetum macrophyllum (Großblättrige Wucherblume)

Gehölze

Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock', (Niedrige Purpurbeere 'Hancock')

Pyracantha –Hybride 'Anatolia' (Feuerdorn –Hybride 'Anatolia')

Cornus stolonifera 'Kelsey' (Zwerg- Hartriegel 'Kelsey')

Bäume zur Stellplatzbegrünung

Acer campestre (Feldahorn)

Crataegus lavalleyi Carrierei (Apfeldorn)

Prunus padus (Traubenkirsche)

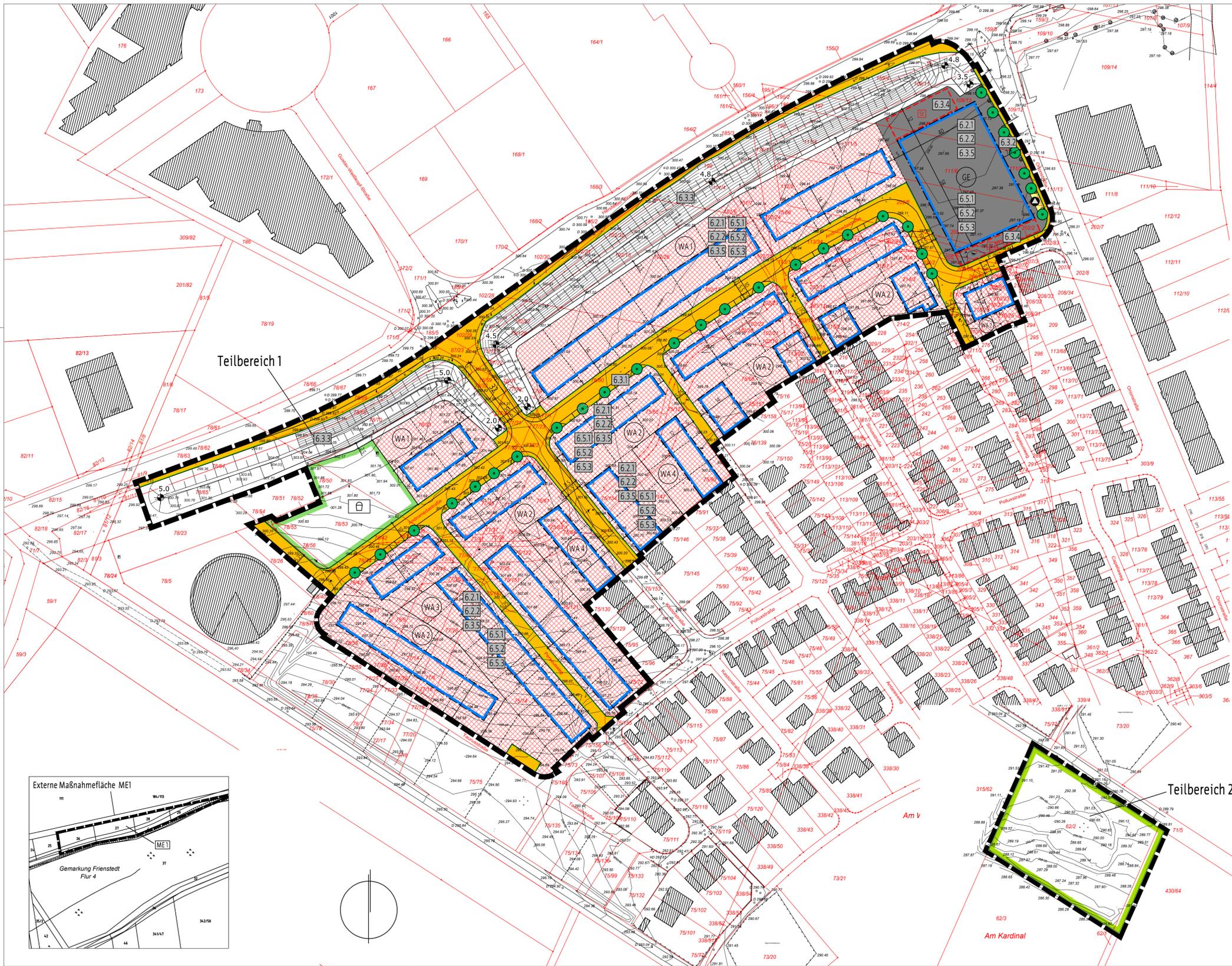
Mindestanforderung an die Pflanzqualität: H 3xv w mDb StU 18-20

Hochstamm, dreimal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht,
Stammumfang in 1m Höhe 18-20cm

Anlagen

Plan GOP- Bestand M 1:1000

Plan GOP- Entwurf M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV
I Zeichnerische Festsetzungen

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

- Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen sowie die Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Finstrichung

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

- Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Wertstoffcontainerstellplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- private Grünflächen

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

- Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.2.1 Erläuterungen siehe Textteil Grünordnungsplan
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- 6.3.1 Erläuterungen siehe Textteil Grünordnungsplan

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.5.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Grünordnung
Erläuterungen siehe Textteil Grünordnungsplan

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Bemäßung in Meter

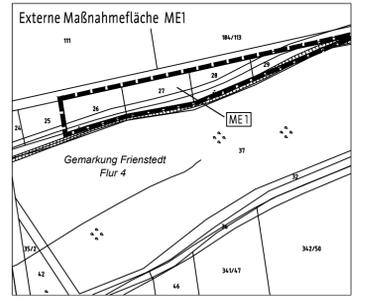
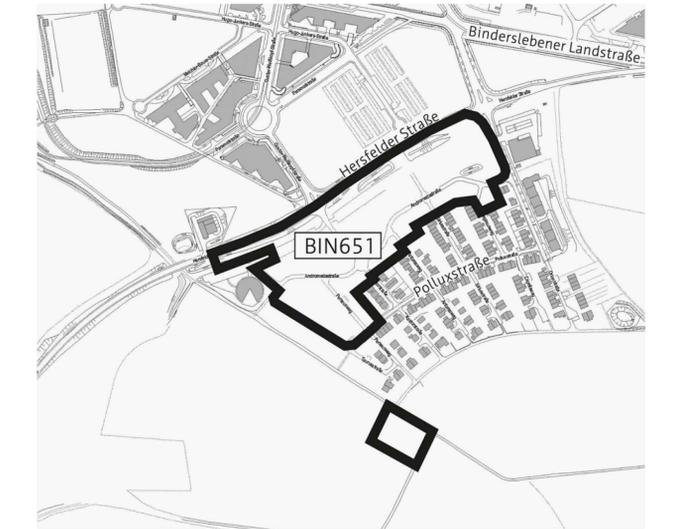
5,00 Höhe Lärmschutzwall in Meter

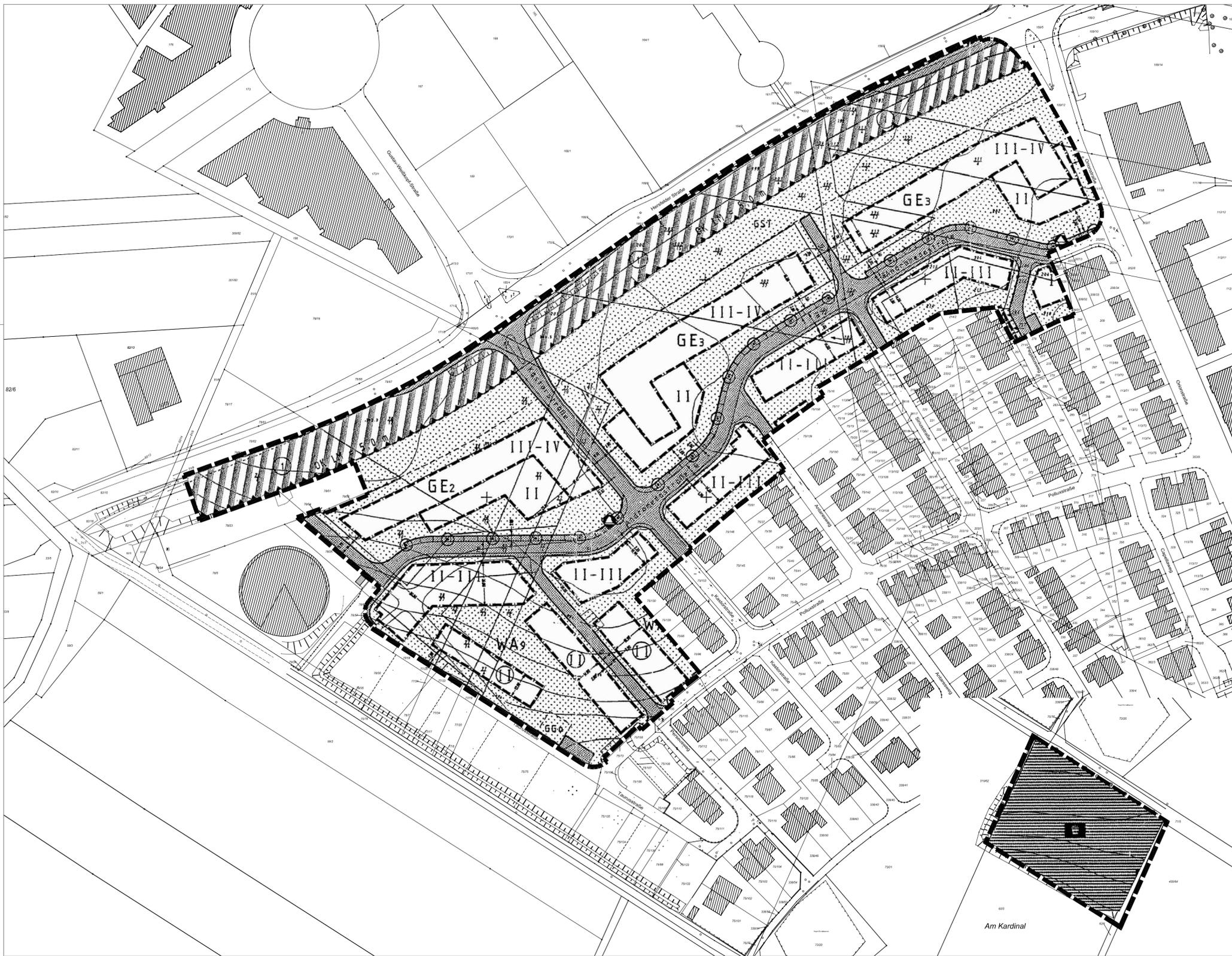
II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Parzellierungsvorschlag

Bebauungsplan BIN 651
"An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich"

Grünordnungsplan





PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN (NACH § 9 BauGB, BauNVO UND Planz V)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Zweckbestimmungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Nutzungsbeschränkungen siehe textl. Festsetzungen

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Nutzungsbeschränkungen siehe textl. Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO LV, § 2 Abs.5 ThürBO) als Höchstmaß

z.B. II

zwingend

z.B. III-IV als Mindest- und Höchstmaß

m G.L.N.N. als Höchstmaß in m über NN

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 BauNVO)

GFZ z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 Abs.2 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

EH nur Einzelhäuser zulässig

RH nur Reihenhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

(Festsetzung gilt nur für Schwarz/Weiß-Darstellung)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

FÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Abwasser

Abfall

Abwasserleitung (unterirdisch) Hauptsammler 1 (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung von Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrfläche

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Landwirtschaftsweg

Haltestelle ÖPNV

Erweiterungsfläche für 4-spurigen Ausbau der Querspurige BT

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grundlage: Landeshauptstadt Erfurt, Stadtplanungsamt
Bebauungsplan BIN 137 Wohn- und Gewerbegebiet "An der Weinsteige", Planstand 03.01.2002

- Zweckbestimmung:**
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - GGt Gemeinschaftsstellplätze

- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen

- Zweckbestimmung:**
- Spielanlagen
 - Regenrückhaltebecken

ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a) und b) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)

SCHUTZ-, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
nähere Bestimmungen der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen

ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Lärmschutzwand

Oberkante Lärmschutzmaßnahme = 5,0 m, maximale Höhe über Straße

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erfurt zu belastende Fläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

Flurstücksgrenzen und Nummern

Vorhandene Gebäude

Bemessung

Bebauungsplan BIN 651

"An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich"

Bestand

Grünordnungsplan

