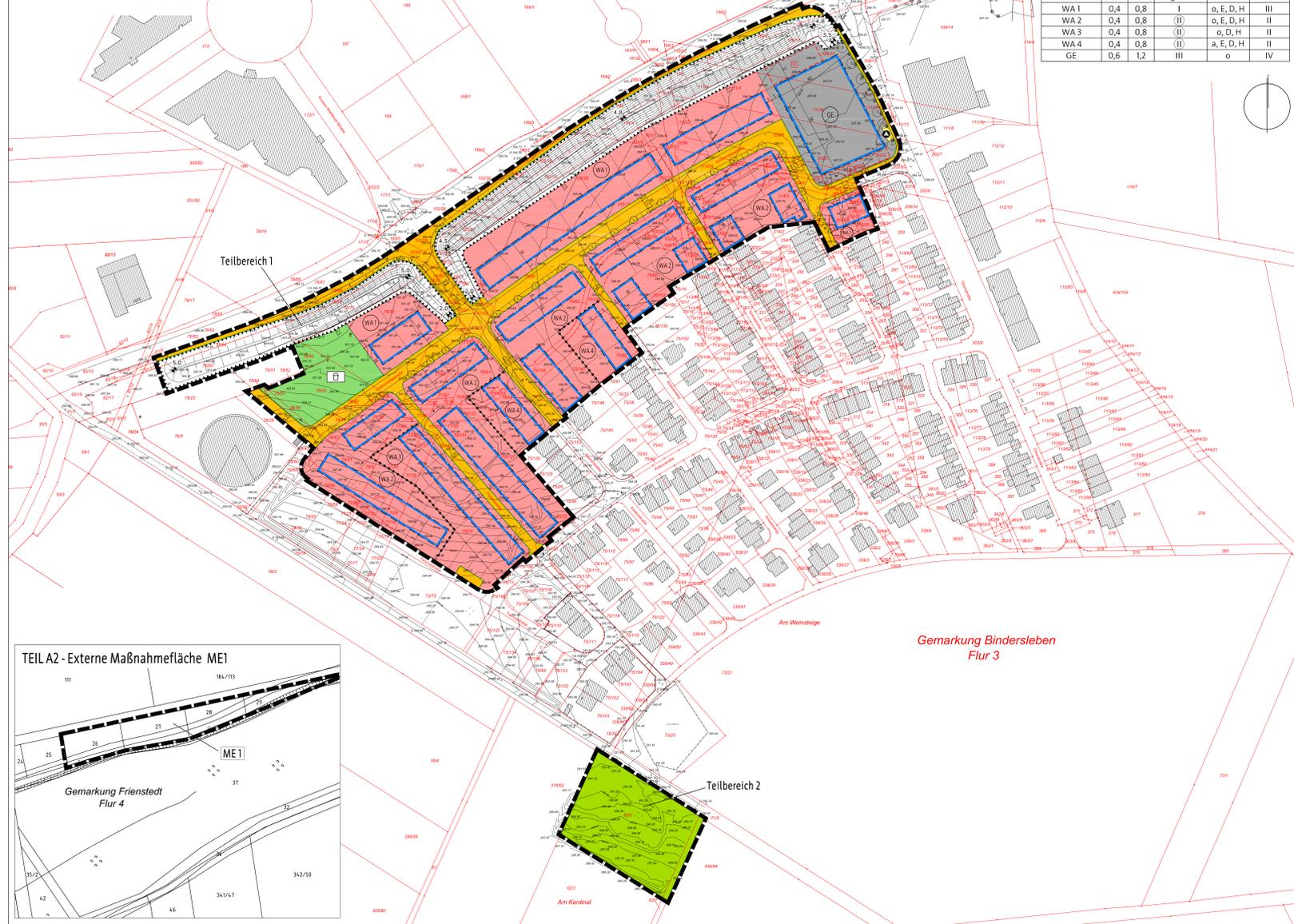


TEIL A1 - PLANZEICHNUNG



TEIL A2 - Externe Maßnahmefläche ME1

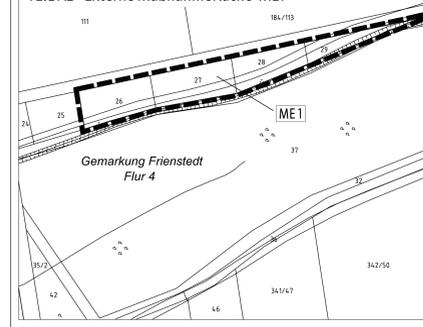


Table with 5 columns: Baugbiet, GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Lärmpegelbereich. It defines the zoning parameters for different building types.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV
Zeichnerische Festsetzungen
Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baugarten sowie die Stellung baulicher Anlagen
Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für die Landwirtschaft
Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

- 11. Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen gemäß Punkt 7 sowie die Anpflanzgebote gemäß Punkt 11 festgesetzt.
11.2. Folgende Festsetzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen zugeordnet:
11.2.1. Als Verteilungsmaßstab wird auf Grundfläche des § 4 der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a-c BauGB vom 30.11.1998 die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten GRZ angesetzt.
11.2.2. Die Eingriffe im Bereich der Erschließung werden die folgenden Eingriffsausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
11.2.3. Als Verteilungsmaßstab wird auf Grundfläche des § 4 der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a-c BauGB vom 30.11.1998 die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten GRZ angesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- 12. Gestaltungs- und Ausstattungsmaßnahmen
12.1. Staufestgeschosse sind nur mit einem Rücksprung von 1,5 m zulässig.
12.2. Sind Rehen- oder Doppelhäuser vorgesehen, so sind sie mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe in einer Höhe auszuführen.
12.3. Die Gebäude sind entsprechend zeichnerischer Festsetzung oder traufständig zur Straßenverkehrsfläche einzuordnen.
12.4. Abweichungen von der traufständigen Dachausbildung sind ausnahmsweise zulässig, soweit der überwiegend traufständig Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt.
12.5. Die Drempehöhe der Gebäude darf maximal 0,8 m betragen.
12.6. In den Baugebieten WA 1 sind für Wohngebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.
12.7. Im Baugbiet GE sind nur Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad oder zweiseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig.
12.8. Dachendeckungen mit spiegelfinden, glänzenden und reflektierenden Materialien sowie solche, die den Flugverkehr beeinträchtigen, sind unzulässig.
12.9. Die Fassadenwände im Bereich der Baugebiete WA 1 bis 4 sind überwiegend in Putz auszuführen.
12.10. Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Rückblick zulassen.
12.11. Werbeanlagen im Baugbiet GE dürfen die Traufe der Gebäude nicht überschreiten.
12.12. Das bestehende Gelände ist zu erhalten.
12.13. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind mit befestigtem Pflaster, Schottersteinen, Spurstreifen aus besonderstragfähigem Material oder als wassergebundener Deck zu gestalten.
12.14. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf den privaten Grundstücken anzuordnen, dass sie dauerhaft und allseitig gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt sind.
12.15. Einfriedungen sind nur auf der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zugewandten Seite in Form von dauerhaften mit Rangwänden, Pflanzenstreifen o. a. begrenzt. Zäunen sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Pflanzenliste

- Baum- & Ordnung
Baum- & Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarze Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus communis (Weißbirne)
Juglans regia (Walnuß)
Malus sylvestris (Hofapfel)
Prunus avium (Weißkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Spierlilie)
Sorbus thuringica (Festlilie)
Thüringische Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm
Malus (Apfel) in Arten und Sorten
Prunus (Kirschen und Pflaumen/ Zwetschgen) in Arten und Sorten
Prunus (Birnen) in Arten und Sorten
Sträucher
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartnagel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Hoffgärtiger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Felsenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Wexdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa avinensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus spec. (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Bäume zur Stellplatzbegrenzung
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Baumreihe an der Andromedastraße
Carpinus betulus 'Trans Fontaine' (Hainbuche 'Trans Fontaine')
Acer campestre (Feldahorn 'Elrijk')
Flüchlige Urpflanzung der Baumreihe an der Andromedastraße
Stauden und Gäser
Carex sylvatica (Wald-Segel)
Geranium macrorrhizum (Balkan-Storchschnabel)
Festuca maritima (Atlas-Schwingel)
Symphytum grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Beinwurz)
Tanacetum macrophyllum (Großblättrige Wucherblume)
Geholze
Symphoricarpos ochroleucus 'Hancock' (Niedrige Purpurbeere 'Hancock')
Cornus stolonifera 'Kelsey' (Zwerg-Hartnagel 'Kelsey')
Hochstamm (Apfel) in Arten und Sorten
Prunus (Kirschen und Pflaumen/ Zwetschgen) in Arten und Sorten
Prunus (Birnen) in Arten und Sorten
Sträucher
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartnagel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Hoffgärtiger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Felsenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Wexdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa avinensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus spec. (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Bäume zur Stellplatzbegrenzung
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Zweifloriger Weißdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Baumreihe an der Andromedastraße
Carpinus betulus 'Trans Fontaine' (Hainbuche 'Trans Fontaine')
Acer campestre (Feldahorn 'Elrijk')
Flüchlige Urpflanzung der Baumreihe an der Andromedastraße
Stauden und Gäser
Carex sylvatica (Wald-Segel)
Geranium macrorrhizum (Balkan-Storchschnabel)
Festuca maritima (Atlas-Schwingel)
Symphytum grandiflorum (Kleiner Kaukasus-Beinwurz)
Tanacetum macrophyllum (Großblättrige Wucherblume)
Geholze
Symphoricarpos ochroleucus 'Hancock' (Niedrige Purpurbeere 'Hancock')
Cornus stolonifera 'Kelsey' (Zwerg-Hartnagel 'Kelsey')

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 3 BauGB

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
11. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
12. Im Baugbiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
13. Im Baugbiet GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 35 dB(A)1m³ - tags (22.00 bis 22.00 Uhr) 35 dB(A)1m³ - nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) weder tags noch nachts überschreiten.
2. MAR DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1. In den Baugebieten WA 4 ist bei Reihemittelhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis max. 0,5 und der maximal zulässigen Geschosflächenzahl bis max. 1,0 zulässig.
2.2. Für Gebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 wird eine Traufhöhe durch die Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit der Geschosshöhe von maximal 3,0 m festgesetzt.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
3.1. Bei der abweichenden Bauweise müssen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
3.2. Überschreitungen der Baugarten sind ausnahmsweise für Wintergärten und Windfänge bis zu maximal der halben Hausbreite und bis zu 1,5 m Tiefe zulässig.
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN
4.1. Nebenanlagen als Gebäude sind nur bis maximal 15 m² umbaubar.
4.2. Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN
5.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohnbaueinheit und Grundstück zulässig.
6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
6.1. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Grünspielplatz für die Altersgruppe bis 16 Jahre anzulegen und zu erhalten.
7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
7.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollwertige Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen etc. nur ausnahmsweise zulässig.
7.2. Als Maßnahme zur Vermeidung von Trennwirkungen gegenüber Wohngebäuden sind stützende Außenwände, Verankerungen mit einem Mindestabstand zwischen Unterseite Zaun und Boden von 0,15 m auszuführen.
7.3. Auf den Flurstücken 26 bis 29 in der Gemarkung Frienstedt, Flur 4 (ME 1) ist auf einer Fläche von 1500 m² ein naturnaher Waldraum mit stütigen Außenwänden bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und einem Anteil von maximal 10 Prozent von Bäumen II. Ordnung, einem 3 Meter breiten nordlich vorgelagerten Krautraum anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
8. VERBODEN VON BESTIMMTEN LUFT-VERUNREINIGENDEN STOFFEN
8.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.
9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
9.1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus Tabelle 8 für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu beachten.
9.2. In den Baugebieten WA 1 und II im Dachgeschoss von Gebäuden mit offener Fenster- und Kinderzimmer- und Kindertischfläche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus Tabelle 8 für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu beachten.
9.3. Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Lärmschuttwand mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zu realisieren.
9.4. Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuscharme Aggregate wie Lüftungsanlagen sind vollständig einzuzulassen und hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.
10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
10.1. Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Andromedastraße sind Bäume einer Art in einer Mindestanzahl von Hochstamm viermal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang im Höhe 20-25 cm mit einer mindestens 6 cm großen Umröpfung aus Stauden, Gräsern oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
10.2. Unterbaute Baugrundstückflächen sind mit einer mindestens 20 cm dicken Erdschicht zu überbedecken und entsprechend Festsetzung 11.5 zu begrünen.

MAN, DIE AM DÄUERENDEN AUFENTHALT VON MENSCHEN DIENEN, IST UNZULÄSSIG.

- 9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
9.1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus Tabelle 8 für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu beachten.
9.2. In den Baugebieten WA 1 und II im Dachgeschoss von Gebäuden mit offener Fenster- und Kinderzimmer- und Kindertischfläche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen aus Tabelle 8 für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu beachten.
9.3. Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Lärmschuttwand mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zu realisieren.
9.4. Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuscharme Aggregate wie Lüftungsanlagen sind vollständig einzuzulassen und hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.
10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
10.1. Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten an der Andromedastraße sind Bäume einer Art in einer Mindestanzahl von Hochstamm viermal verpflanzt, Wurzelballen mit unverzinktem Maschendraht, Stammumfang im Höhe 20-25 cm mit einer mindestens 6 cm großen Umröpfung aus Stauden, Gräsern oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
10.2. Unterbaute Baugrundstückflächen sind mit einer mindestens 20 cm dicken Erdschicht zu überbedecken und entsprechend Festsetzung 11.5 zu begrünen.

WASSERDURCHLÄSSIG ZU ERHALTEN.

- 10.2. Die Standorte für die Pflanzung können ausnahmsweise um maximal 1,0 m parallel zur Straße verschoben werden.
10.3. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwälle) sind als naturnaher fleischwändige Sträucher bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen und zu erhalten.
10.4. Für je angefangene 4 Stellplätze für PKW ist ein Laubbäum zu pflanzen und zu erhalten, das eine Oberseite der Stellplätze mit Bäumen, einseitig.
10.5. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gräsern, Gräsern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
10.6. Unterbaute Baugrundstückflächen sind mit einer mindestens 20 cm dicken Erdschicht zu überbedecken und entsprechend Festsetzung 11.5 zu begrünen.

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- 1. Archäologische Bodenfunde
2. Munitionsfährdung
3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
4. Einschichtmöglichkeiten von Vorschriften
5. Bodenaufschüsse
6. Flughafen- Bauschutzbereich

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZ 90)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Table with 3 columns: No., Description of the administrative step, and Date. It tracks the approval process from planning to final approval.

Bebauungsplan BIN 651 "An der Weinsteige - nördlicher Teilbereich"

Official map showing the location of the planning area (BIN 651) within the city of Erfurt, including the city logo and contact information for the planning department.