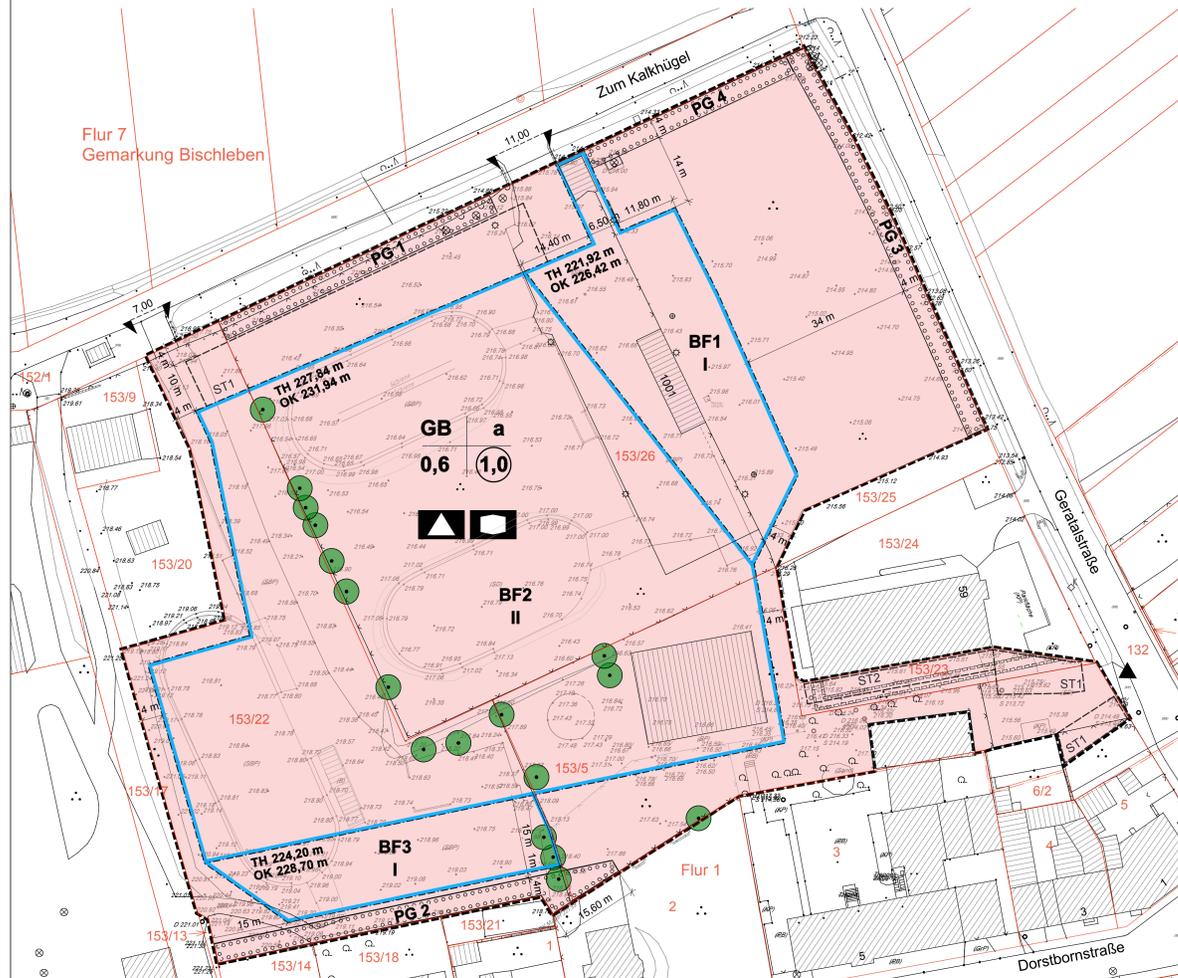


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO, PlanZV

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

Art der baulichen Nutzung : § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

GB Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Einrichtungen und Anlagen:

- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung : § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. **0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß

(1,0) Geschosflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 221,92 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter ü. NHN

OK 226,42 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen : § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 Bau NVO

a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 Bau NVO

Baugrenze § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Bau NVO

Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen : § 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB

Einfahrt

Einfahrtbereich mit Angabe der Breite in Metern

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

PG 1-4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PG 1-4 Pflanzgebotflächen 1-4

PG 1-4 Zu erhaltender Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

8 m Maßlinie mit Maßzahl in Meter

ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

ST Stellplätze

ST1-2 Bezeichnung der Flächen für Stellplätze 1-2

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

BF1-3 Bezeichnung der Baufelder 1-3

II. Zeichnerische Hinweise ohne Festsetzungscharakter

153/21 vorhandene Bebauung

Flur 1 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flur 1 Flurgrenze mit Flurnummer

216,00 Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkt in Meter ü.NHN

• Höhenfestpunkt, Schutzbereich von 2 m beachten

M 1:500



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. von 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)

3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neufestsetzung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes und anderer Gesetze vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

Stand: 05.09.2014

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 12.08.2014 übereinstimmen.

Erfurt, den 24.09.2014

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Katasterbereich Erfurt

gez. i. A. Leybold

Planverfasser: Architekturbüro v.Trott zu Solz

Goethestr. 18 · 99817 Eisenach

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Löberstraße 34 · 99096 Erfurt

Verfahrensvermerke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes BIS650 „Waldorfschule“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1. Der Stadtrat hat am 24.04.2013 den Beschluss Nr. 0130/14 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung BIS650 „Waldorfschule“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 24.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 03.06.2014 bis 14.06.2014 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 24.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0474/14 am 21.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung getilligt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 30.06.2014 bis zum 01.08.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 20.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Stadtrat Erfurt hat am den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt worden. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den Landeshauptstadt Erfurt

A. Bausewien Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 24.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den Oberbürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr. Festsetzungen Ermächtigung

1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes.

2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO errichtet. Eine Längenschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Oberirdische offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze festgesetzten Flächen ST1 und ST2 unzulässig, Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze festgesetzten Flächen ST1 unzulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Grundstückseinfriedungen sind mit einem Mindestabstand zwischen Unterkannte Zaun bis Boden von 0,10 m auszuführen; Sockel und Mauern sind unzulässig.

5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerehalb der zeichnerisch festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist zugunsten der Abwasserleitung für den Eigentümer des Flurstücks 153/24 ein Leitungsrecht mit einer lichten Breite von mindestens 2,5 m zu sichern.

6 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

In Holz- und Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Wohngrundstücken der Beurteilungspegel gem. Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 42 dB(A) nicht überschritten wird.

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu mindestens 30 % mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung anzulegen. Die Entsprechung der Festsetzungen 8.5 bis 8.8 in den Pflanzgebotflächen PG 1 bis 4 durchzuführenden Anpflanzungen können dabei angerechnet werden.

9 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

8.2 Die nicht überbaute Grundstücksfläche innerhalb des Baufeldes ist zu mindestens 20 % als strukturreiche Vegetationsfläche mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung anzulegen.

10 Fassadengestaltung § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10.1 Fensterlose Fassaden größer als 50 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.

11 Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Als Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zulässig: Holzpfählzäune, Hecken aus standortgerechten Gehölzen, hintergrünte Drahtzäune.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 ThürBO

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9.1 In dem Baufeld 1 und in dem Baufeld 3 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Bauteile und für sonstige Nebengebäude.

10 Fassadengestaltung § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10.1 Fensterlose Fassaden größer als 50 m² sind in geeigneter Weise zu begrünen.

11 Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Als Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zulässig: Holzpfählzäune, Hecken aus standortgerechten Gehölzen, hintergrünte Drahtzäune.

Hohe Sträucher

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Corylus avellana - Haselnuss
- Philadelphus coronarius - Europäischer Pfleifenstrauch
- Prunus mahaleb - Weichsel-Kirsche
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris - Gewöhnlicher Flieder

Mittelhohe Sträucher

- Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
- Prunus spinosa - Schilke
- Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
- Ribes - Johannisbeere in Sorten
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa pimpinellifolia - Biebertell-Rose
- Rosa ruginosa - Wein-Rose
- Rubus fruticosus - Gewöhnliche Brombeere

Teil C: Hinweise

Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

1.1 Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. 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, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

2 Altlasten

2.1 Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Nebenfläche einer ehemaligen Ziegelei, auf der Lehm geschlämmt wurde. Es finden sich großflächige Aufschüttungen mit Aschen und Bauschutt, in denen mit geringen Schadstoffkonzentrationen zu rechnen ist.

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Böden oder Bausubstanz, freigelegt werden und konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung bestehen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3 Schallschutz

3.1 Für ein Sportfeld ist im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage einer detaillierten Planung gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung, in der gültigen Fassung) und für ein Werkunterrichtsgebäude gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, in der gültigen Fassung) eine gutachterliche Schallmissionsprognose zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu erstellen.

4 Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen in geeigneter Weise auf dem privaten Grundstück weitestgehend zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in gedrosselter Form gemäß Auflagen (20 l/s als Mischwasser) in das städtische Netz eingeleitet werden.

5 Archäologie

5.1 Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisnehmer im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schutzziel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

6 Erdaufschlüsse

6.1 Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

Bebauungsplan BIS650 „Waldorfschule“



Erfurt LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN Stadtverwaltung

Maßstab: 1:500 Datum: 04/11/2014 Planungsrecht: umweltaulich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung