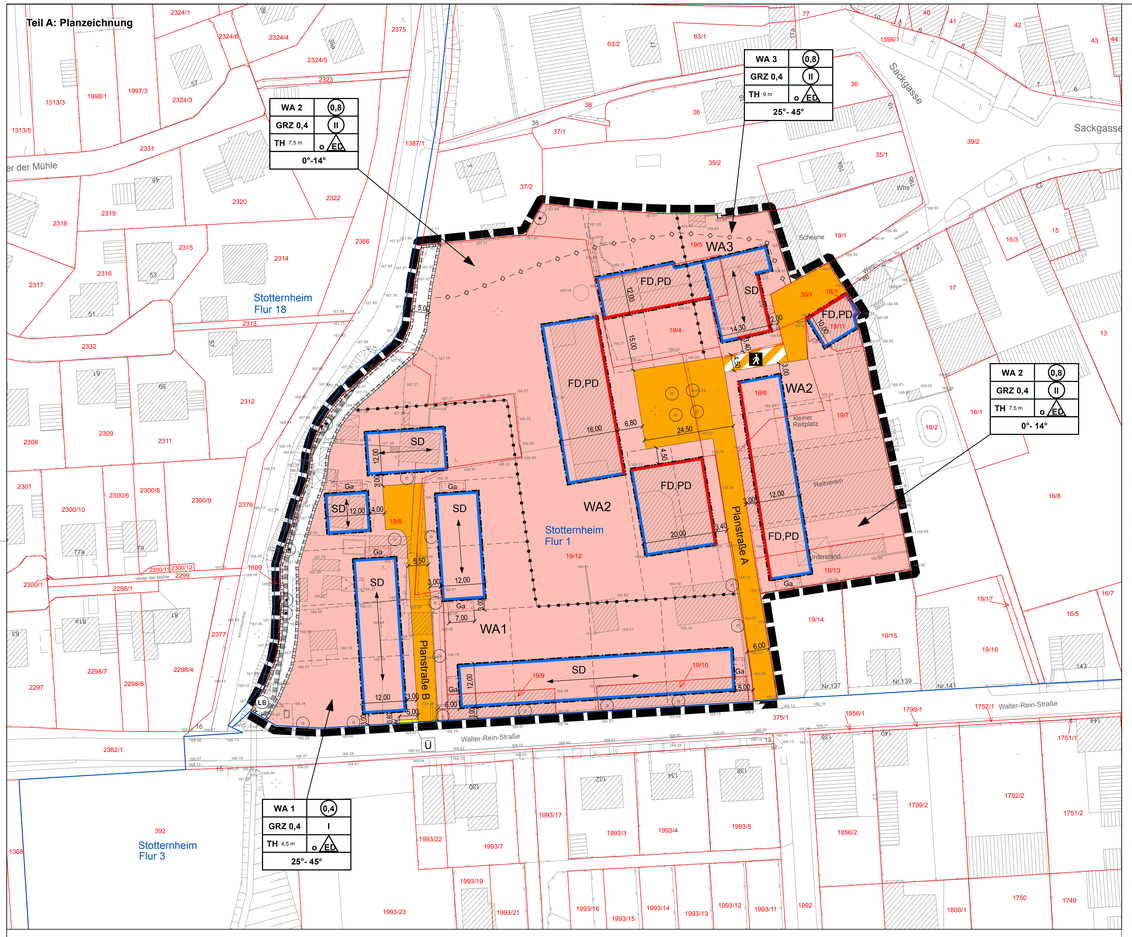
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV

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

WA1-3 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

(0,4) — Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

I — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

(II) — Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

TH — Traufhöhe, Höchstmaß

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

o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

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

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ü — Müllübergabeplatz

Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Vorhandene Regenwasserleitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

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

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

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga — Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzpflanzen im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LB — Geschütztes Biotop - naturnaher Bachabschnitt (§ 30 BNatSchG)

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

FD — Flachdach

PD — Pultdach

SD — Satteldach

0°-14° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Hauptfirstrichtung

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude

1297 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

,191.50 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Maßstabsleiste

0 10 20 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird festgesetzt:	
1.1	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.	§16 Abs. 2 BauNVO
2.2	Bezugsebene für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Gemessen wird in Wandmitte der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand definiert. Bei Flachdächern gilt die maximale Traufhöhe als Oberkante Attika bzw. als Oberkante der Brüstung von Dachterrassen.	§18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Die festgesetzte Traufhöhe darf im WA 2 durch untergeordnete Gebäudeteile, die 1/3 der betreffenden Außenwandbreite nicht überschreiten, ausnahmsweise um max. 2,50 m überschritten werden.	§16 Abs. 6 BauNVO
2.5	Die Sockelhöhe der Gebäude ist der Abstand zwischen Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau. Es ist eine Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.6	Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind innerhalb der WA 2 und WA 3 als eingeschossige Baukörper zulässig.	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Ausnahmsweise sind bei Erhalt bestehender Gebäude im WA 2 und WA 3 Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.	§ 22 Abs. 3 BauNVO
3.2	Ein Über- oder Unterschreiten von Baulinien ist durch Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 1,5 m für Windfänge, Treppenhäuser sowie Wintergärten zulässig. Ein Unterschreiten von Baulinien ist durch Garagen mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.3	Ein Überschreiten von Baugrenzen ist durch Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 1,5 m für Windfänge, Treppenhäuser sowie Wintergärten zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2	Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.3	Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4	Pro Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster auszubilden.	
5.2	Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.	
5.3	Im WA 2 sind je Wohngebäude westlich der Planstraße A jeweils 5 Mehlschwalben Kunstnester und eine Fledermaus-Dachgesims-/ Giebelröhre vorzusehen.	
5.4	Im WA 2 ist je Wohngebäude östlich der Planstraße A ein Fledermaus- Großraumeinbaustein vorzusehen.	
5.5	Im WA 1 ist an den, an der Planstraße B gelegenen Baugrundstücken je Wohngebäude ein Fledermaus-Flachbasten vorzusehen.	
5.6	Der festgesetzte Gewässerschonstreifen entlang der Lache ist mit Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 -14 cm gemäß Planeintrag ergänzend zum Bestand zu bepflanzen und mit einer heimischen standortgerechten Kräuteransaat anzusäen. Für die Bepflanzung ist autochtones Pflanzenmaterial mit folgenden Arten zu verwenden:	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 16 BNatSchG
	Alnus glutinosa — Schwarzerle	
	Populus tremula — Zitterpappel	
	Prunus padus — Traubenkirsche	
	Quercus robur — Stieleiche	
	Salix alba — Silberweide	
6	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Abweichend davon sind ausnahmsweise feste und flüssige Brennstoffe zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die Feuerungsanlage die Emissionsschutzanforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel" erfüllt und wenn nachgewiesen wird, dass außerhalb der Heizperiode durch emissionsfreie Anlagen (wie Solaranlagen oder Wärmepumpen) der Warmwasserbedarf gedeckt werden kann. Satz 1 gilt nicht für offene Kamine gemäß § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV.	
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel 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.	
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.	Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB
8.2	Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, gärtnerisch anzulegen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
8.3.	Je angefangene 200 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obsthochstamm oder Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12 -14 cm zu pflanzen. Die Bäume gem. Festsetzung Nr. 8.4 werden dabei angerechnet. Bei der Pflanzung von Laubbäumen sind folgende Arten zu verwenden:	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
	Acer campestre — Feldahorn	
	Betula pendula — Sandbirke	
	Carpinus betulus — Hainbuche	
	Prunus avium — Vogelkirsche	
	Sorbus aucuparia — Mehlbeere	
8.4	Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden. Bei der Pflanzung an den Straßen sind folgende Arten zu verwenden: *Walter- Rein- Straße:*	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
	Carpinus betulus 'Frans Fontaine' — Hainbuche	
	Planstraße A:	
	Prunus padus 'Schloss Tiefurt' — Vogelkirsche	
	Planstraße B:	
	Crataegus lavallei 'Carrierei' — Apfeldorn	
8.5	Innerhalb des Hofbereiches der Planstraße A sind gemäß Planzeichnung auf der öffentlichen Verkehrsfläche Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden. Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' — Thüringische Mehlbeere	
	Crataegus lavallei 'Carrierei' — Apfeldorn	
	Aesculus carnea — Scharlach-Rosskastanie	
	Acer campestre in Sorten — Feldahorn	
	Prunus padus in Sorten — Vogelkirsche	

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

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
9	**Dächer**	
9.1	Bei Pultdächern muss die Traufe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausgebildet werden. Ausnahmsweise sind bei Erhalt bestehender Gebäude im WA 2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45 ° zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.2	Abweichungen von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung sind ausnahmsweise zulässig, soweit überwiegend der Charakter der festgesetzten Firstrichtung gewahrt bleibt.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Ausnahmsweise sind im WA 1 eingeschossige Anbauten mit Flachdach zulässig, dabei darf der Anteil des Flachdaches 20 % der mit geneigten Dächern versehenen Grundfläche nicht überschritten werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Die Dächer der Garagen sowie von untergeordneten Bauteilen sind als flachgeneigte Pultdächer oder als Flachdächer auszubilden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.5	Die festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt nicht für sonstige Nebengebäude	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10	**Dachaufbauten und –einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren**	
10.1	Dachaufbauten auf Flachdächern sind nur zur Solarenergienutzung, zur Belichtung des darunter liegenden Geschosses, als Dachterrassenaustritt sowie zur haustechnischen Versorgung zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten auf Flachdächern darf die OK Dachhaut um maximal 2,50 m überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.2	Dachterrassenaustritte gemäß Festsetzung Nr. 10.1 dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.3	Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig, soweit der Brüstungsbereich durch eine geschlossene Attika mit einer Höhe von 1,10 m ausgebildet wird.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.4	Bei Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Flachdächern bildet die Höhe dieser Anlagen den einzuhaltenden Mindestabstand von der Attika. Bei geneigten Dächern sind Anlagen der Solarenergiegewinnung auf der Dachfläche zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.5	Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern, die eine Dachneigung größer als 35 ° aufweisen an jeder Traufenseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäudelänge, zulässig. Sie dürfen insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.6	Zulässig sind Satteldach- und Schleppgauben sowie Zwerchhäuser bis zu einer Breite von max. 3,50 m.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.7	Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen zu den Dachkanten mindestens folgende Abstände einhalten: *Dacheinschnitte* — *Dachaufbauten* zum First — 2,50 m — 2 Pfannenreihen zur Traufe — 0,75 m — 2 Pfannenreihen zum Ortgang — 2,00 m — 1,00 m Gauben dürfen jeweils frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes und oberhalb der Traufe und mindestens 1 m vom Ortgang (Giebel) entfernt errichtet werden. Zwerchhäuser müssen zu den Dachkanten mindestens folgende Abstände einhalten: zum First — 2 Pfannenreihen zum Ortgang (Giebel) — 2,0 m Zwerchhaustraufen über der Wange müssen zur Traufe des Hauptdaches einen Abstand von mind. 1,5 m haben. Als Dach des Zwerchhauses ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach zulässig. Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und –einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.8	Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner als 35 ° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11	**Dacheindeckung**	
	Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur die Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Spiegelnde und glänzende Bedachungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Die Bedachung der Zwerchhäuser ist identisch der Hauptdächer in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12	**Fassadengestaltung**	
12.1	Die Drempelhöhe der Gebäude darf maximal 0,8 m betragen. Die Drempelhöhe ist der Abstand von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Dachsparrens gemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenwand innen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12.2	Die Außenwände von Doppelhäusern, und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind materialmäßig und farblich einheitlich herzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13	**Garagen und Stellplätze**	
	Sind im Plan Flächen für Garagen festgesetzt, so können diese auch in Form von Carports oder Stellplätzen ausgeführt werden. Benachbarte Garagen oder Carports sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten. Es sind max. 2 Garagen nebeneinander zulässig. Sie sind an einer Grundstücksgrenze zu errichten. Die gemeinsame Breite darf 6,0 m nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
14	**Einfriedungen**	
	An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen sind Einfriedungen nur in Form von hintergrünten Zäunen aus Metall in einer Höhe von max. 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße sowie lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
15	**Vorgärten**	
	Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
16	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	
	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
17	**Geländeregulierungen**	
17.1	Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
17.2	Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschossfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen bis max. 0,5 m Höhe, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
17.3	Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1: 3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Teil C: Hinweise

1 Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

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, Löbersraße 34, Erdgeschoss.

2 Artenschutzmaßnahmen

Der Abriss der potenziellen Quartiergebäude für Fledermäuse ist außerhalb der Wochenstuben- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse zwischen Anfang September und Ende Oktober vorzunehmen.

Der Abriss der Quartiergebäude für Brutvögel ist außerhalb der Brutzeiten gebäudebewohnender Vogelarten vorzunehmen.

In räumlichem Zusammenhang zum Vorhaben sind 2 Stück Rauchschwalbennester (Kunstnester) in Ställen, Scheunen oder geeigneten Innenräumen anzubringen. Die Ersatznester müssen nach dem Gebäudeabriss, der im Herbst stattfindet, bis spätestens zum folgenden Februar angebracht werden.

3 Gewässerschutz

Im Bereich der Lache sind die vorhandenen Überfahrten und naturfernen Einbauten zu entfernen.

4 Regenwasserkanal

Der im nördlichen Teil der Grundstücke Gemarkung Stotternheim, Flur 1, Flurstücke 19/5 und 19/12 in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellte Regenwasserkanal ist dauerhaft zu erhalten.

5 Ökokonto

Die Bepflanzungsmaßnahme an dem festgesetzten Gewässerschonstreifen ist als Ausgleichsmaßnahme für andere Bauvorhaben (Ökokonto) anrechenbar.

6 Archäologie

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

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers 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 Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber 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 Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: 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)

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

Stand der ALK: 09.09.2014

Planverfasser : Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes STO600 "Wohnen nördlich der Walter-Rein-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1. Der Stadtrat hat am 27.10.2010 den Beschluss Nr. 1123/10 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung STO600 "Wohnen nördlich der Walter-Rein-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 19.11.2010 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 29.11.2010 bis 10.12.2010 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. 19 vom 19.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 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 bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 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. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 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.Bausewein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom 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

Rechtsgrundlagen

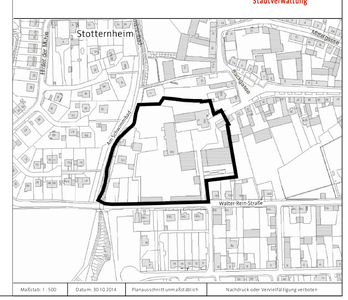
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs verordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch 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)
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 (Planzeichenverordnung 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 Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Kommunalabgaben gesetzes und anderer Gesetze vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

Stand: 05.09.2014

Bebauungsplan STO600
"Walter-Rein-Straße "

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1: 500	Datum: 30.10.2014	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten