



TEIL A2: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.1 ThürBO und nach §12 Abs.3 Satz 2 BauGB, M 1:250



WA1 (Blockrandbebauung Blumenstraße), Straßensicht, Hofansicht
 WA1 (Blockrandbebauung Blumenstraße), Ansicht West
 WA3 (Torhaus 2) Ansicht Süd, Straßensicht
 WA3 (Torhaus 2) Ansicht Nord, Hofansicht
 WA3 (Torhaus 2) Ansicht West, Eingang (Anger)
 WA2 (Gartenhäuser) Ansicht Nord, Ansicht West, Anger
 WA2 (Gartenhäuser) Ansicht Süd, Ansicht Ost

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanVZO90

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Sonstige Planzeichnungen

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1	Die nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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	Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist über die Gesamtfächen des WA1, WA2 und WA3 nachzuweisen.	§ 12 Abs.3 BauGB
2.2	Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.	§ 21a Abs.1 BauNVO
3.	Bauweise, Bauinlinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
3.1	In der abweichenden Bauweise a1 (WA1) sind Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Eine Längenschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs.4 BauNVO
3.2	In der abweichenden Bauweise a2 (WA1) sind Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.	§ 22 Abs.4 BauNVO
3.3	Ein Überschreiten der nördlichen Baulinie des WA1 ist durch Eingangsbauteile mit einer Breite von maximal je 6,50 m, in der Summe höchstens 19,50 m pro Geschoss, und einer Tiefe von maximal 2,50 m für das Erdgeschoss zulässig.	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.4	Ein Überschreiten der Bauinlinie des WA2 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal 4,00 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.5	An der südlichen Baulinie des WA3 ist für das oberste Vollgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie um maximal 1,50 m zulässig, an der westlichen Baulinie um maximal 2,50 m (Balkongeschoss). Zusätzlich dürfen Balkone die südliche Baulinie mit einer Breite von maximal 6,50 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.	§ 23 Abs.3 BauNVO
3.6	Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal 3,00 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.	§ 23 Abs.3 BauNVO
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
4.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Garagegeschoss zulässig. Ein- und Ausfahrten in das Garagegeschoss sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
5.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
5.1	Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. §2 Nr.12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.1	Die Fahnhochdeken der Einfahrten sowie der überfahrbaren Flächen innerhalb des Garagegeschosses sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag (KStRo = 0 dB(A)) auszuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.2	Die Tore der Garagegeschosse sind für eine automatische Bedienung auszuliegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sowie die Garagenlöcher sind nach dem Stand der Lärminderungs- und Schwingungstechnik auszubilden, sodass die von diesen Vorrichtungen verursachten Beurteilungsspiegel mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 d) der TA Lärm liegen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.3	Im Garagegeschoss des WA1 und WA2 ist die Treendecke zu dem darüber liegenden Geschoss schallmindernd auszuführen, sodass die Geräuschübertragungen auf einen maximal	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
6.4	Zur passiven Be- und Entlüftung des Garagegeschosses im WA1 sind an der Nordfassade insgesamt 4 Lüftungsoffnungen und an der Südfassade insgesamt 2 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 1,2 m²) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.5	Zur passiven Be- und Entlüftung des Garagegeschosses im WA2 sind an der Westfassade insgesamt 4 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 1,0 m²) und an der Ostfassade insgesamt 3 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 1,25 m²) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.6	An der Nordfassade des WA1 sind keine schutzbedürftigen Räume im Sinne DIN 4109 zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.7	An der Westfassade des WA1 und an der Südfassade des WA2 ist die Beschaffenheit der Außenbauteile an den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III auszurichten. Für die übrigen Fassaden im WA1, WA2 und WA3 gelten die Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III auszurichten. Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fenster an lärmbelasteten Fassaden (Lärmpegelklasse III und höher) verfügen, ist über schalldämmende Lüftungseinrichtungen - einrichtungen sicherzustellen. Die Lüftungsoffnungen - einrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht verringern.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.8	Für die festgesetzte Durchfahrt im WA1 vom Innenhof zur Blumenstraße auf einer Breite von 2,0 m im Erdgeschoss nur Fenster mit Festverglasung oder mit geschlossenen ausgeführten Vorbauten (verglaste Balkone) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.9	An der Süd-West-Ecke des südlichen Baufeldes im WA2 sind an der Südfassade auf einer Breite von 2,0 m im Erdgeschoss nur Fenster mit Festverglasung oder mit geschlossenen ausgeführten Vorbauten (verglaste Balkone) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
7.1	Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittelhohen Sträuchern, Stauden und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind 11 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Oberflächenverfestigungen durch geschlossene Müllsammelanlagen sind zulässig. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdrüchtig zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
7.2	Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind 11 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche mit Sträuchern und Frühjahrsblühern zu gestalten. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdrüchtig zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
7.3	Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 9 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche mit Sträuchern und Frühjahrsblühern zu gestalten. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdrüchtig zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
7.4	Auf den Flachdächern der Garagegeschosse des WA1, WA2 und WA3 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Mindestens 30 % dieser Fläche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Maximal 20% der Gesamtfäche können mit wassergeringem Wege und Trittplatten belegt werden (Maßnahme M II. Grünungsplanung).	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
8.1	In der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind die bestehenden Bäume zu erhalten; die Fläche ist ausschließlich insgesamt zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese durch geeignete heimische Arten zu ersetzen. Es sind 2 Laubbäume I. Ordnung und 1 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdrüchtig zu erhalten. Die Wurzelbereiche von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind auf einer Fläche von mind. 6 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Versickerung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen mind. 2,5 m vom Stammfußpunkt betragen.	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologie**
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabfunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Baudenkmalen.
- Fernwärmeversorgung**
Für die festgesetzte Durchfahrt im WA1 vom Innenhof zur Blumenstraße auf einer Breite von 2,0 m im Erdgeschoss nur Fenster mit Festverglasung oder mit geschlossenen ausgeführten Vorbauten (verglaste Balkone) zulässig.
- Altlasten**
Das ehemalige Grundstück Bortnalweg 58 (Autowaschanlage und Werkstatt) ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennzahl 09473 erfasst. Bei einer Neubebauung des Grundstücks sind die Erstaufbauarbeiten unter ingenieurmäßiger Begleitung (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien) durchzuführen.
- Artenschutz**
Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brul- und Vegetationszonen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entspr. der Spezifikationen des faunistischen Gutachtens durchzuführen.
Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:
1. An den baulichen Anlagen sind zwei Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten im Traufbereich der Gebäude zu errichten.
2. An den vorhandenen Gehölzbeständen (M5) sind 3 Nistkästen für Höhen- und Habhöhlenbrüter vorzusehen. Lage und Ausrichtung der Flachkästen hat entsprechend dem faunistischen Gutachten zu erfolgen.
3. Sofern die noch durchzuführenden Untersuchungen das Vorkommen der streng geschützten Zaunleiche bestätigen sollten, ist das Anfliegen der örtlichen Zaunleichenpopulation mittels Fangzangen/Fangarmen und die Umsetzung der Tiere in andere geeignete Lebensumgebung innerhalb des Stadtgebietes erforderlich.
4. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falternetzer für Nachtsichtkennzeichen, zulässig.
- Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort einsehbar werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katalisterbereich Erfurt

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanVZO) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubeschreibung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

Stand: 07.01.2015

Kartengrundlage:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt, Stand der ALK:

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 überbestimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katalisterbereich Erfurt

Planverfasser:

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Lieberstraße 34
99096 Erfurt

quass-stadtplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV671 "Bortnalbogen - Teilgebiet 3"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Landeshaupstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV671 "Bortnalbogen - Teilgebiet 3" einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürBO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshaupstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Maßstab: 1:500 Datum: 24.06.2015 Planuschrift unmaßstäblich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung