



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 (Bogenbebauung) Ansicht Ost, Anger; WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Nord; WA2 (Torhaus 1) Ansicht Ost, Eingang (Anger); WA2 (Torhaus 1) Ansicht Süd, Straßenseite; WA1 (Bogenbebauung) Ansicht West, vom Sportplatz; WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Süd; WA2 (Torhaus 1) Ansicht West; WA2 (Torhaus 1) Ansicht Nord, Hofansicht

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Zeichnerische Festsetzungen

##### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO90

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
B	Baulinie
Bz	Baugrenze
V	Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
G	Ein- bzw. Ausfahrten Garagengeschoss
Fl	Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
M	Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
N	Nummerierung von gründerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Ca	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen. Zweckbestimmung: Garagengeschoss, tw. unterirdisch (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Le	Mit Leitungszeichen zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) - Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Leitungsgräbers
Gz	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
U	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Bauweise
M	Bemassung in Meter

#### 2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

H	Hauptgebäude (Bestand)
211	Flurstücksgrenze / Flurstücksknummer (Bestand)
206.12	Höhenlage des vorhandenen Geländes
H	Höhenpunkte in Meter ü. NHN
B	Böschung in Bestand
F	Fernwärmeleitung (geplant 2016)
S	Gesamtbereich Städtebauliches Konzept "Bortnalbogen"

### 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 im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 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.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2.1	Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist über die Gesamtlächen des WA und WA2 nachzuweisen.	§ 10 Abs.2 BauNVO § 12 Abs.3 BauGB
2.2	Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.	§ 21a Abs.1 BauNVO
3.	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
3.1	In der abweichenden Bauweise a (WA1) werden Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO errichtet. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs.4 BauNVO
3.2	Ein Überschreiten der Baulinie des WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 5,50 m, in der Summe höchstens 20,00 m pro Geschoss bis maximal zur Grenze der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (Garagengeschoss) zulässig.	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.3	An der südlichen Baulinie des WA2 ist für das oberste Vollgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie um maximal 1,50 m zulässig, an der östlichen Baulinie um maximal 2,50 m (Staffelgeschoss).	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.4	Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 8,00 m, in der Summe höchstens 30,00 m pro Geschoss bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.	§ 23 Abs.3 BauNVO
4.	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
4.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Garagengeschoss zulässig. Ein- und Ausfahrten in das Garagengeschoss sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
5.	<b>Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe</b>	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
5.1	Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen anzuweisen. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. §2 Nr.12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
6.	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.1	Die Fahrbahndecken der Einfahrten sowie der überfahrbaren Flächen innerhalb des Garagengeschosses sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag [KSt <sub>r</sub> = 0 dB(A)] auszuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.2	Die Tore des Garagengeschosses sind für eine automatische Bedienung auszuliegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und das Garagator sind nach dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik auszubilden, sodass sie von diesen Vorkehrungen verursachten Beurteilungswert mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1d) der TA Lärm liegen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.3	Im Garagengeschoss des WA1 ist die Trenndecke zu den darüber liegenden Geschossen schallmindernd auszuführen, sodass die Geräuschübertragungen auf einen maximal zulässigen Beurteilungswert von 35 dB(A) – tags und 25 dB(A) – nachts in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 begrenzt werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.4	Zur passiven Be- und Entlüftung des Garagengeschosses im WA1 sind an der Westfassade insgesamt 6 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 0,8 m²) und an der Ostfassade insgesamt 4 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 1,25 m²) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr.1, 2 und 4 ThürBO
9.1	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	§ 12 Abs.3 Satz 2 BauGB
9.2	Die Fassaden der Wohngebäude (WA1 und WA2) sind als Putzflächen in einem sandrauen Farbton (S 2005) nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen, der Sockelbereich mit einem naturroten Klinker.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
9.3	Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
10.	<b>Werbeanlagen</b>	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
10.1	Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Werbeschildes mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
11.	<b>Standplätze für Abfallbehälter</b>	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
11.1	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind diese außerhalb von Gebäuden zulässig, wenn sie eingehaust und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.	<b>Einfriedigungen</b>	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.1	An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur aus Mauerwerk bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. An anderen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO
13.	<b>Stellplätze und Garagen</b>	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO
13.1	Im Geltungsbereich sind maximal 70 Stellplätze und Garagen zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO § 12 Abs. 3 BauGB

### TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

#### 1. Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabfunde zutage treten werden. Die Erhebung 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 beakanteten Baudenkmalen.

#### 2. Fernwärmeversorgung

Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverteilungsgebiet außerhalb der Fernwärmeausstattung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgetragte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollen die Grundraster der Fernwärmeausstattung zu Grunde gelegt werden.

#### 3. Artenschutz

Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brak- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entspr. der Spezifizierungen des faunistischen Gutachtens durchzuführen.

Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:

- Sofern die noch durchzuführenden Untersuchungen das Vorkommen der streng geschützten Zaunedeckse bestätigen sollten, ist das Ablängen der örtlichen Zaunedecksepopulation mittels Fangzaun/Fangemeren und die Umsetzung der Tiere in andere geeignete Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes erforderlich.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltenefekt für Nachsehtenden minimieren, zulässig.

#### 4. Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort einesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

#### 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)
- Vorordnung 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)
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzVO90) vom 18.12.1990 (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 Neufassung 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 ... übereinstimmen.

Erfurt, den ...

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt

---

**Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV670 „Bortnalbogen - Teilgebiet 2“**

- Der Stadtrat Erfurt hat am 01.10.2014 mit Beschluss Nr. 1427/14, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, die Grundratsentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung getroffen, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 "Bortnalbogen" und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, ist vom 01.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung auf Grundlage des Bebauungsplanes ANV665 "Bortnalbogen" durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2014 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltrprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Bortnalbogen, Teilgebiet 2" mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Bortnalbogen, Teilgebiet 2" und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den ...

Oberbürgermeister

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV670 "Bortnalbogen - Teilgebiet 2" einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom ... vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Ausfertigung

Erfurt, den ...

Landeshauptstadt Erfurt  
Oberbürgermeister

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV670 „Bortnalbogen - Teilgebiet 2“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan ...

Erfurt, den ...

Oberbürgermeister

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV670 "Bortnalbogen – Teilgebiet 2"

Entwurf

Maßstab: 1:500 Datum: 24.04.2015 Planwirtschaft unruhsitz@erfurt.de Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung