



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV  
Zeichnerische Festsetzungen

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 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. **ART UND MAß DER BAUGEBIEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 wird festgesetzt  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.1.1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig.  
§ 1 Abs. 5 BauNVO § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1.2. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2. In den Baugebieten WA 1 und WA 5 darf die Oberkante des Gebäudes maximal 10,5 m betragen. Im Baugebiet WA 2 darf die Oberkante des Gebäudes maximal 6,5 m betragen.  
§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.3. Die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist die jeweils angrenzende Straßenverkehrsfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der nächstliegenden angrenzenden Straße, gemessen im Mittelpunkt des Hauptgebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der höchste Punkt des Gebäudes. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten werden.  
§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.4. In den Baugebieten WA 1 und WA 5 ist die Überschreitung der Hauptgebäudegrundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.  
§ 19 Abs. 4 BauNVO

2. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1. Als abgewinkelte Bauweise sind im WA 2 die Hauptgebäude als einseitige Grenzbebauung zu errichten. Die auf der Grundstücksgrenze befindlichen Gebäudeaußenwände des Wohnhauses und der Garage müssen als Brandwand gem. § 30 ThürBO ausgeführt werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.2. Als abgewinkelte Bauweise werden im WA 5 Reihenhäuser mit seitlichem Grenzabstand der Reihenhäuser festgesetzt. Die Gebäudelänge beträgt über 50 m und darf maximal 80 m betragen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO

2.3. Zusätzlich sind Terrassen ohne Überdachung bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> außerhalb der Baufelder zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.4. Im WA 5 kann von einer zwingenden Dreigeschossigkeit ausnahmsweise nur dann abgesehen werden, wenn das 3. Geschoss als ein Staffgeschoss errichtet wird. Dabei darf das Staffgeschoss maximal 50% unter der darunter liegenden Grundfläche zurückbleiben und es ist an der Baulinie zu errichten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1. Garagen auf privaten Grundstücksflächen sind nur innerhalb des Baufeldes oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein zusätzlicher offener Stellplatz ist nur im Einfahrtbereich zur Garage zulässig. Dieser muss auf dem eigenen Grundstück mindestens eine Länge von 5,00 m aufweisen.  
§ 12 Abs. 6 BauNVO

3.2. In den Baugebieten WA 1 und WA 5 ist maximal 1 Garage pro Wohngebäude im Erdgeschoss zulässig. Ausgenommen davon sind Wohngebäude im WA 5 in denen der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist. Stellplätze und Garagen dieser Wohngebäude sind in den dafür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.  
§ 12 Abs. 6 BauNVO

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferstreifen ist die Herstellung eines Rad- und Fuß- und Wartungsweges zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferstreifen sind die Flächen, die nicht befestigt werden, als naturnaher und struktureller Uferaum anzulegen bzw. zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Silberweiden und Schwarzen sind zu erhalten.

6. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1. Unbelastete Regenwässer von Dachflächen, Terrassen und Gehwegen der privaten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden, auf den Grundstücken zu sammeln oder zu versickern.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.2. Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasser-durchlässigen Materialien auszubilden. Die Breite für Stellplätze und Zufahrten darf 3,0m nicht überschreiten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.3. Entlang der Südselten der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Teile der historischen Mauer als unvermörteltes Trockenmauerwerk mit einer Mindesthöhe von 15cm, einer Mindestlänge von 4,0m und einer Mindestabstieflänge von 0,75m umzusetzen und zu erhalten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.4. Stützmauern innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind als Natursteinmauern oder als Gabionen mit Natursteinen herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.5. Grundstückseinfriedungen zu privaten Grundstücksflächen sind mit einem Mindestabstand zwischen Unterkannte zum Boden von 0,35 m auszuführen. Sockel und Mauern sind unzulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.6. Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen, Leuchtmodulen (LED) oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtskaten minimieren, zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.7. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferstreifen sind an Stützmauern an der Schmalen Gera mindestens 3 Nisthilfen für die Gebirgsstelze anzubringen. Im WA 1 sind mindestens 4 Nisthilfen für Mauersiegler und mindestens 1 Nisthilfe für den Hausrotschwanz anzubringen. Im WA 5 sind mindestens 8 Nisthilfen für Mauersiegler und mindestens 5 Nisthilfen für den Hausrotschwanz anzubringen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. **MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTETE FLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1. Die in der Planzeichnung mit einem Gehrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger im WA 1 und WA 5 mit einer Breite von 1,25m zu belasten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. **VERWENDEVERBOT BESTIMMTER LUFT-VERUNREINIGENDER STOFFE** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

8.1. In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Einrichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

9. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

9.1. Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhäuschen und hinsichtlich ihrer Schalleistungspiegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspiegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen und zu erhalten. Je abgeschlossene 100m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm oder ein Laubbäumchen 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste 6.1. und 6.3. zu pflanzen und zu erhalten. Das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung ist nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.2. Garagendächer sind mit einer Dachbegrünung in einer Mindestaufbaustärke von 10cm auszubilden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.3. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind zwei Laubbäume gemäß Pflanzenliste 6.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>2</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

Nr. Festsetzung Ermächtigung

11. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

11.1. Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.  
§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

11.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen nach ThürBO dort keine Anwendung, wo durch Festsetzungen Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen geringer Tiefe als mit diesen Bestimmungen liegen müssen.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO

11.3. Die jeweils der Straßenseite zugewandten Fassaden müssen einen Öffnungsanteil für Türen und Fenster von 10% bis 50% aufweisen. In den Baugebieten WA 1 und WA 5 sind die Fensterbänke im 1. und 2. Obergeschoss aus der Flucht der Gebäude-fassade um mindestens 5 cm zurückzusetzen. Die Lage der Fenster ist innerhalb der Fensterbänder variabel.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.4. Die Fassaden sind als Putzflächen in folgenden Farbtönen nach der Codierung des NCS-Farbsystems auszuführen:  
Putzflächen im WA 1 und WA 5:  
NCS 0300-N, NCS 5 0505-Y20R, NCS 1002-R  
Farbfächer der Fensterbänder im WA 1 und WA 5 zwingend: NCS 5 6020-Y40R, NCS 5 2005-Y50R  
Putzflächen im WA 2, WA 3 und WA 4:  
NCS 0300-N, NCS 5 0505-Y20R, NCS 1002-R,  
NCS 5 0505-G50V, NCS 5 1005-Y80R  
Zusätzlich sind Farbfächer für Fensterbänder im WA 2, WA 3 und WA 4 zulässig:  
NCS 5 6020-Y40R, NCS 5 2005-Y50R  
Die Fenster- und Türrahmen sind in NCS 5 8000-N oder in RAL 7016 auszuführen.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.5. Im WA 1 und WA 5 sind die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf der nördlichen Hälfte des Daches einzuordnen.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form eines Werbeschildes mit einer maximalen Größe von 0,15 m<sup>2</sup> zulässig.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.7. Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

11.8. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so einzu-häuschen, dass sie weder von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche noch vom direkt angrenzenden Grundstücks-nachbarn einsehbar sind.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

11.9. Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit Ausnahme der südlichen Einfriedung im WA 4 nur als Natursteinmauer, Metallzäune mit senkrechten Stäben oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.  
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

7. **Pflanzenliste**  
Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder Pflanzgebiete in dem betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

6.1. **Obstbäume als Hochstamm**  
Malus (Apfel) in Arten und Sorten  
Prunus (Kirschen) und Pflaumen/ Zwetschen in Arten und Sorten  
Pyrus (Birnen) in Arten und Sorten  
Mindestanforderung an die Pflanzqualität: H 3xv w mBS SU 10-12

6.2. **Bäume zur Stetlplatzbegrünung**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer glutinosus Schwarzerle  
Carpinus betulus Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Eucalyptus europaeus Pfleflhutchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Prunus mahaleb Felsenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Hundrose  
Rubus idaeus Himbeere  
Rubus spec. Brombeere  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:  
v Str 8 Tr h 60-100

6.3. **Bäume 2. Ordnung**  
Acer campestre Feldahorn  
Alnus glutinosa Schwarzerle  
Carpinus betulus Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Salix alba Silberweide  
Juglans regia Walnuß  
Malus sylvestris Holzapfel  
Prunus avium Wildkirsche  
Salix fragilis Bruchweide  
Sorbus malus Mehlschneise  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Rhamnus domestica Spierelich  
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:  
H 3xv w mBS SU 10-12

6.4. **Sträucher**  
Ampelodesmos palustris Felsenbirne  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn  
Eucalyptus europaeus Pfleflhutchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
Prunus mahaleb Felsenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Hundrose  
Rubus idaeus Himbeere  
Rubus spec. Brombeere  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Mindestanforderung an die Pflanzqualität:  
v Str 8 Tr h 60-100

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 18), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2019 (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 (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. S. 1509)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubeschreibung vom 28.03.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 134)

Stand: 26.10.2015

Plangrundlage: gemessen und erstellt von ObV Reinhard Kräling

Stand: 20.03.2013

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

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

