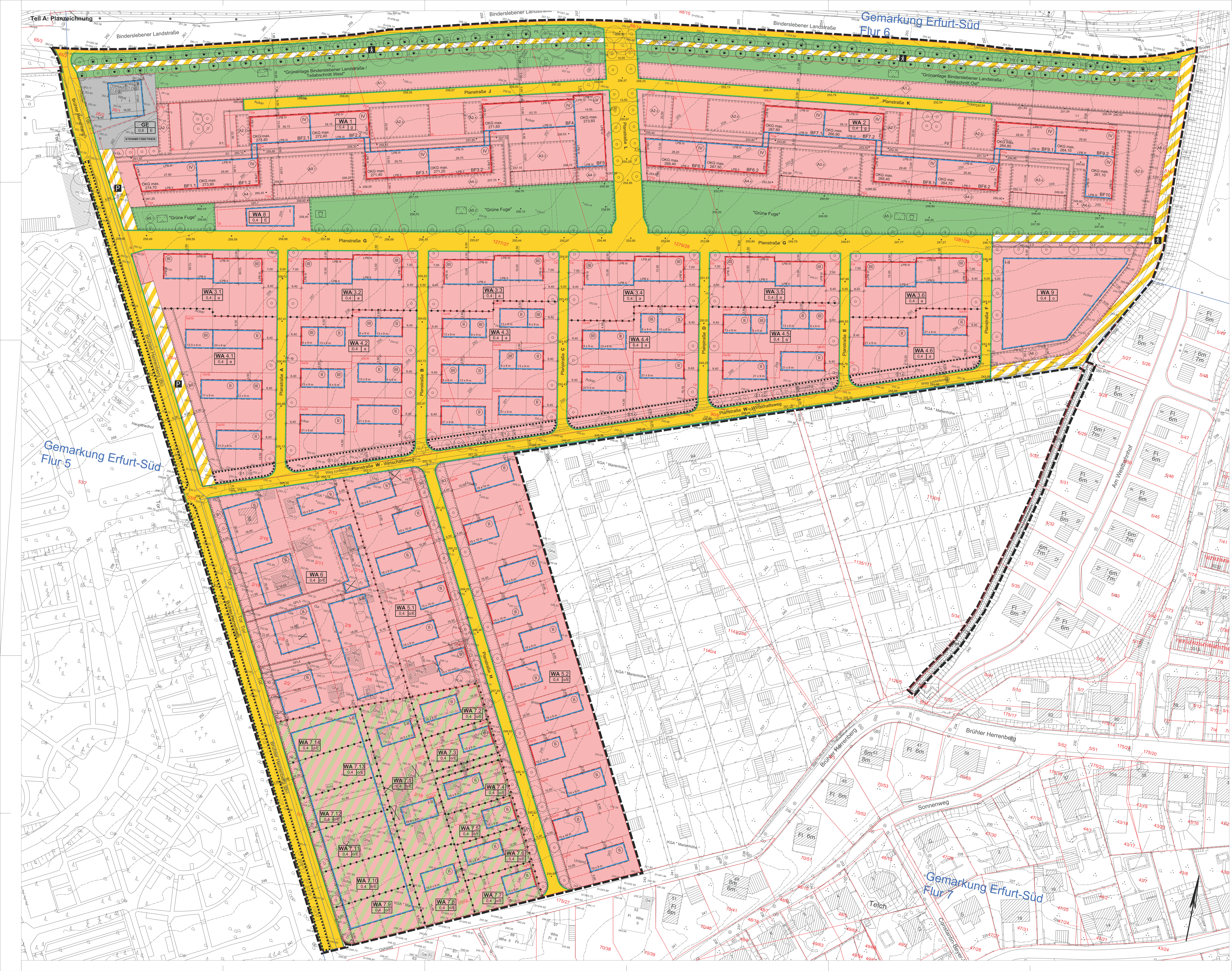


Planzeichenerklärung

I: Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO, PlanzV

z.B. WA 2 / 0,4 | g — Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl | Bauweise

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit befristeten und bedingten Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

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

z.B. I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

OKG max. 268,00 — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

g — Geschlossene Bauweise

o — Offene Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Grünanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

z.B. A2.1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

z.B. E1 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

F1 / F2 — Mit einem Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belastende Fläche

G1 / G2 — Mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belastende Fläche

GFL1 — Mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belastende Fläche

GFL2 / GFL3 / GFL4 — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

L1 / L2 — Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt zu belastende Fläche

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

TGa — Tiefgarage

Cp — Carports

St — Stellplätze

Ga/St — Garagen und Stellplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Böschungen und Treppenanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

253,90 — Höhenlage von Festsetzungen in Meter über NHN (§9 Abs. 3 BauGB) Oberkante von Straßenverkehrsflächen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Grünflächen

STEINMETZBETRIEB — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch städtebauliche Gründe erforderlich wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

z.B. B1 — Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

7,00 — Maßlinie und Maßzahl in Meter

II: Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

z.B. LPB IV — Lärmpegelbereiche

Vorhandene Bebauung (Hauptgebäude)

Vorhandene Bebauung (Nebengebäude)

BF1 - BF10 — Baufeldbezeichnung

Parzellierungsvorschlag

70/40 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Flur 5 — Flurgrenzen, Flurnummern

230 — Höhenlage des natürlichen Geländes als Höhenlinien in Meter über NHN

249,00 — Höhenlage des natürlichen Geländes als Höhenpunkt in Meter über NHN

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

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

1.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zulässig. — § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis WA 7.14 sowie WA 9 wird festgesetzt:

1.2.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig. — § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. — § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Flächen mit besonderem Nutzungszweck — § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

2.1 Für das WA 8 wird der besondere Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft, Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke" festgesetzt. — § 1 Abs. 9 BauNVO

2.2 Für das Gewerbegebiet GE wird der besondere Nutzungszweck "Steinmetzbetrieb" festgesetzt. — § 1 Abs. 9 BauNVO

3. Bedingte und befristete Festsetzungen — § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

3.1 Die für die WA 7.1 bis 7.14 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ausgenommen der Festsetzung 3.1, gelten erst ab dem 01.01.2026. — § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Wurden in einem der Teilbaugebiete WA 7.1 bis 7.14 alle zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Pachtverträge durch den oder die Kleingärtner vor Ablauf dieser Frist gekündigt oder beendet, gelten in diesem Teilbaugebiet die für die WA 7.1 bis 7.14 getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ausgenommen der Festsetzung 3.1, abweichend bereits ab dem Kündigungstag oder im Falle der Beendigung nach Ablauf des Kalendermonats des letzten Pachtvertrages in dem jeweiligen Teilbaugebiet.

Bis Ablauf der Frist oder bis zum Eintritt der Bedingung werden die Flächen des WA 7.1 bis 7.14 als "Private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten" festgesetzt.

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

4.1 Die festgesetzte GRZ im WA 1 und WA 2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. — § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVNO

4.2 Die festgesetzte GRZ im WA 3.1 bis 3.6 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, sofern nur ein Einzelgebäude mit einer Breite von mindestens 47,00 m entsteht. — § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVNO

4.3 Im WA 1 und WA 2 darf die zeichnerisch festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile um maximal 1,50 m nach Maßgaben der Festsetzung Nr. 19.3 überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauVNO

4.4 Im WA 1 und WA 2 dürfen die Verbindungsbauwerke zwischen den versetzten Baukörpern die festgesetzte Oberkante der jeweils angrenzenden Baukörper nicht überschreiten. — § 16 Abs. 2 BauVNO

4.5 Im WA 1 und WA 2 darf die Oberkante der Tiefgaragen die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe nicht überschreiten. Dabei ist die Festsetzung Nr. 11.3 zu beachten. — § 16 Abs. 2 BauVNO

4.6 Im WA 3.1. bis WA 3.6. wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 10,50 m über der festgesetzten Oberkante Straßenverkehrsfläche Planstraße G festgesetzt. — § 16 Abs. 2 BauVNO

Dabei darf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss maximal 0,30 m über der festgesetzten Oberkante Straßenverkehrsfläche der Planstraße G liegen.

Gemessen wird in der Mitte der der Straßenverkehrsfläche Planstraße G zugewandten Außenwand eines jeden Gebäudes. Bei vertikal gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

4.7 Im WA 4.1 bis WA 7.14 sowie WA 9 wird die maximal zulässige OK baulicher Anlagen als Summe aus der festgesetzten Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, der Anzahl der Vollgeschosse multipliziert mit einer Geschosshöhe von maximal 3,00 m und der Höhe der Attika von maximal 0,80 m festgesetzt. — § 16 Abs. 2 BauVNO

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf dabei im Mittelpunkt der Grundfläche eines jeden Gebäudes maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände gemäß Planzeichnung liegen.

4.8 In den WA 3.1 bis WA 7.14 sowie WA 9 ist die Überschreitung der festgesetzten Höhen gemäß den Festsetzungen Nr. 4.6 und 4.7 ausnahmsweise um maximal 1,00 m zulässig, soweit dies aus funktional zwingenden Gründen aufgrund der besonderen topographischen Situation des natürlichen Geländes erforderlich ist. — § 16 Abs. 6 BauVNO

4.9 Im WA 1 und WA 8 darf die Oberkante von Terrassen eine Höhe von 0,50 m bezogen auf die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe nicht überschreiten. — § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO

4.10 Im WA 2 darf die Oberkante von Terrassen eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die zeichnerisch festgesetzte Geländehöhe nicht überschreiten. — § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO

4.11 Im WA 3.1 bis WA 3.6 darf die Oberkante von Terrassen, die mehr als 2,00 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten, eine Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände gemäß Planzeichnung nicht überschreiten. — § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO

4.12 Im WA 4.1 bis 7.14 sowie WA 9 darf die Oberkante von Terrassen eine Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände gemäß Planzeichnung nicht überschreiten. — § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO

5. Höhenlage von Festsetzungen — § 9 Abs. 3 BauGB

5.1 Die Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA 8 darf die jeweils angrenzende Oberkante der Grünanlage "Grüne Fuge" sowie der Planstraße G gemäß Planzeichnung nicht überschreiten.

5.2 Im WA 1 und WA 2 ist der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf die zeichnerisch festgesetzte Höhenlage anzuschütten.

6. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6.1 Im WA 3.1 bis WA 4.6 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand bezogen auf die Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. — § 22 Abs. 4 BauNVO

6.2 Im WA 3.1 bis WA 3.6 ist ausnahmsweise ein Überschreiten der seitlichen Baulinien um jeweils maximal 3,00 m zulässig, sofern nur ein Einzelgebäude mit einer Länge von mindestens 47 m entsteht und die Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden. — § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

6.3 Im WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrenzen innerhalb der einzelnen Baufelder, die der Höhenstaffelung dienen, um maximal 10 m in östliche oder westliche Richtung verschoben werden. — § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

6.4 Im WA 1 und WA 2 ist ein Überschreiten von Baugrenzen durch frei auskragende Balkone und Terrassen mit einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig. Es ist maximal ein Balkon oder eine Terrasse pro Wohneinheit zulässig. — § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

6.5 Im WA 3.1 bis WA 3.6 ist ein Überschreiten von Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von maximal 20 m² und einer maximalen Anzahl von einer Terrasse pro Gebäude zulässig. — § 23 Abs. 5 BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten von Baugrenzen durch frei auskragende Balkone mit einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m sowie durch Tiefgaragen zulässig, sofern nur ein Einzelgebäude mit einer Länge von mindestens 47 m entsteht. Es ist maximal ein Balkon pro Wohneinheit zulässig. — § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

6.6 Im WA 4.1 bis WA 7.8 ist ein Überschreiten von Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von maximal 20 m² und einer maximalen Anzahl von einer Terrasse pro Gebäude zulässig. — § 23 Abs. 5 BauNVO

6.7 Ausnahmsweise dürfen im WA 1 und WA 2 die südlichen Baulinien der Baufelder 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 6.1, 6.2, 8.1, 8.2 sowie die östlichen Baulinien der Baufelder 9.2 und 10 durch frei auskragende Balkone mit einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m sowie Terrassen bis zu einer Fläche von maximal 20 m² überschritten werden. — § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

6.8 Ausnahmsweise dürfen im WA 1 und WA 2 die südlichen Baulinien der Baufelder 1.1, 1.2, 3.1, 3.2, 6.1, 6.2, 8.1, 8.2 sowie die Baulinien im WA 3.1 bis 3.6. unter Maßgabe der Festsetzung Nr. 19.6 unterschritten werden. — § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

6.9 Ausnahmsweise dürfen im WA 4.1 bis WA 7.3 sowie WA 7.5 und WA 7.7 die Baulinien nach Maßgabe der Festsetzung Nr. 19.7 unterschritten werden. — § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

6.10 Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen und Baulinien in allen Baugebieten durch Kellerlichtschächte, Vordächer, sowie Treppenauf- und -abgänge überschritten werden. — § 23 Abs. 5 BauNVO

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7.1 Die zeichnerisch als von Bebauung freizuhaltenden Flächen B 1, B 2, B 3 und B 4 sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Ausgenommen davon sind Flächenbefestigungen für Zufahrten und Zugänge sowie Stützmauern, soweit diese aus funktional zwingenden Gründen aufgrund der Topographie des natürlichen Geländes und des Höhenverlaufs der angrenzenden Straße erforderlich sind.

7.2 Im WA 3.1 bis 3.6 sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baulinie und Planstraße G (Vorgartenbereich) von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen davon sind Flächenbefestigungen für Zufahrten und Zugänge sowie Betonsockel gemäß Festsetzung Nr. 21.2.

7.3 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbestimmung "Notwassergraben" ist von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Flächenbefestigung, die für die Funktionsfähigkeit des Notwassergrabens erforderlich sind.

8. Flächen für Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

8.1 Im WA 1, WA 2 und WA 8 sind hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sowie Abfallbehälterstandplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. — § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB

8.2 Im WA 3.1 bis WA 7.14 sowie WA 9 sind hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den für Garagen / Stellplätze sowie Carports festgesetzten Flächen zulässig und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder der Garage/ Carport zu errichten. — § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Freistehende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Erdwärmesonden in den WA 5.1 bis WA 7.14 sowie nicht überdachte Swimmingpools bis zu einer Größe von 30 m².

9. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

9.1 Im WA 1 und WA 2 sind oberirdische Garagen/ Carports unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

9.2 Im WA 3.1 bis WA 3.6. sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder bei der Errichtung eines Einzelgebäudes in Tiefgaragen zulässig. — § 12 Abs 6 BauNVO

Carports sind nur innerhalb der Flächen für Carports (Cp) zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind mit Ausnahme im WA 3.1. unzulässig. Im WA 3.1. sind Stellplätze nur in der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche (St) zulässig.

9.3 Im WA 4.1 bis WA 4.6 sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen (Ga/St und Cp) zulässig. — § 12 Abs 6 BauNVO

9.4 Im WA 5.1, WA 5.2 sowie WA 7.1 bis WA 7.8 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Flächen (Ga/St) zulässig. — § 12 Abs 6 BauNVO

9.5 Im WA 6, WA 7.9 bis WA 7.14 sowie WA 9 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. — § 12 Abs 6 BauNVO

9.6 Im WA 8 sind Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. — § 12 Abs 6 BauNVO

9.7 Im WA 4.1 bis WA 7.14 sowie WA 9 sind pro Baugrundstück maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. — § 12 Abs 6 BauNVO

Zufahrten von der Planstraße W - Wirtschaftsweg sind nur für Baugrundstücke zulässig, die von keiner anderen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen A - F) erschlossen sind.

10. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

10.1 Im WA 4.1 bis WA 7.14 sind maximal 2 WE pro Gebäude zulässig.

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

11.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

11.2 Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 10 m² sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Mindestdicke der Substratauflage beträgt 10 cm. Es sind Arten der Pflanzenliste Nr. 4 zu verwenden.

11.3 Unterirdische Garagen und Teile von unterirdischen Garagen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,85 m dicken vegetationstechnisch geeigneten Substratschicht zu überdecken. Im WA 1 und WA 2 dürfen dabei die zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen nicht überschritten werden.

11.4 Zum Schutz und der Entwicklung von Lebensräumen der Zauneidechse sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7.1 bis WA 7.14 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen alle erforderlichen Stützmauern als Trockenmauer oder mit Gabionen auszubilden. Es ist ausschließlich Kalkstein zu verwenden.

11.5 Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind je Hauptgebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7.1 bis WA 7.14 zwei Fledermauskästen an den Fassaden anzubringen.

11.6 Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen E 2.1 und E 2.2 ist parallel zur Straße "Brühler Herrenberg" eine Amphibienleiteinrichtung zu errichten.

12. Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Geh- und Radwege sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig. Hochbauliche Anlagen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Gerätespielplätze mit einer Gesamtfläche von maximal 1.000 m² innerhalb der Anpflanzflächen A 5.2 und A 5.3.

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

13.1 Innerhalb der zeichnerisch mit einem Fahrrecht zu belastenden Flächen F1 und F2 wird ein Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt. Ausnahmsweise kann Konfiguration und Lage der Fläche verändert werden, sofern der Wendekreis für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gesichert ist.

13.2 Innerhalb der zeichnerisch mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen G1 und G2 wird ein Gehrecht mit einer Breite von 2,50 m zugunsten der Landeshaustadt Erfurt festgesetzt. Die Lage des Gehrechtes ist ausnahmsweise geringfügig verschiebbar.

13.3 Innerhalb der zeichnerisch mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen L1 und L2 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsbetriebes festgesetzt.

13.4 Innerhalb der zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche GFL 1 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2,50 m zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt.

13.5 Innerhalb der zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen GFL 2, GFL 3 und GFL 4 wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von jeweils 3,50 m zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

13.6 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche "Notwassergraben" wird eine Fläche für ein Leitungsrecht für den Notwassergraben mit einer Breite von 3,00 m zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt.

14. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe — § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

14.1 In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Dieses Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb von offenen Kaminen gemäß § 2 Nr. 12 der 1.BImSchV ein.

15. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-kopplung — § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

15.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind flächendeckend mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen) auszustatten. Ausnahmsweise können in den WA 5.1 bis WA 7.14 in Teilen ersatzweise auch solarthermische Anlagen zur Wärmegewinnung auf Dachflächen eingeordnet werden.

15.2 Im WA 1 bis WA 4.6 sind die technischen Vorkehrungen für den Anschluss an ein Nahwärmenetz zutreffen.

15.3 Im WA 5.1 bis WA 7.14 sind Erdwärmesonden im Umfang des erforderlichen Wärmebedarfs herzustellen, ausnahmsweise sind alternative dezentrale Wärmeversorgungsanlagen i.V.m. sonstigen baulichen und technischen Maßnahmen zulässig, die nachweislich gleiche oder geringere CO2-Emissionen gewährleisten.

15.4 Im WA 1, WA 2, WA 5.1 bis WA 7.14 sind solche bauliche und sonstige technische Maßnahmen zu treffen, die mindestens eine Einhaltung des Effizienzhaustandards KfW 55 nach den Anforderungen der KfW -Bank sichern.

15.5 Im WA 3.1 bis WA 4.6 sind solche bauliche und sonstige technische Maßnahmen zu treffen, die mindestens die Einhaltung des Effizienzhausstandards KfW 55 nach den Anforderungen der KfW-Bank oder die mindestens eine Einhaltung des Passivhausstandard nach den Zertifizierungsanforderungen "Qualitätsgeprüftes Passivhaus" gewährleisten.

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

16.1 Die Tiefgaragenzufahrten sind mit schallabsorbierenden Bauteilen auszukleiden.

Die Schallleistung der Lüftungseinrichtungen ist so zu begrenzen, dass am nächstgelegenen schutzwürdigen Fenster der zulässige Richtwert für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

16.2 Im GE sind jegliche gewerbliche Betriebseinrichtungen einzuhausen. Die Gebäude sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten

16.3 Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung sowie in der folgenden Tabelle festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Nr. 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

An Fassaden des Lärmpegelbereiches IV dürfen keine Fenster von im Nachtzeitraum genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Fenster von im Nachtzeitraum genutzten Schlafräumen der Lärmpegelbereiche III und II sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 der DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 in dB(A)
WA 1 und WA 2	
IV (Fassaden gemäß Planeintrag)	66 bis 70
III (Fassaden gemäß Planeintrag)	61 bis 65
II (Fassaden gemäß Planeintrag)	56 bis 60
WA 3.1 und WA 3.6	
III (Fassaden gemäß Planeintrag)	61 bis 65
II (Fassaden gemäß Planeintrag)	56 bis 60
WA 4.1 und WA 4.6	
II (alle Fassaden)	56 bis 60
WA 5.1, WA 5.2, WA 6, WA 7	
II (alle Fassaden)	56 bis 60

16.4 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 gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.

17. Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB

17.1 Innerhalb der Anpflanzfläche A 1.1 sind 20 Stück Laubbäume, innerhalb der Anpflanzfläche A 1.2 sind 25 Stück Laubbäume, jeweils in der Mindestqualität Hochstamm StU 16/18 cm zu pflanzen. Die Flächen sind als Wiesen durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern zu entwickeln. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.2 Innerhalb der Anpflanzflächen A 2.1 bis A 2.9 sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen: — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

A 2.1: 4 Stück Laubbäume,	A 2.2: 4 Stück Laubbäume,
A 2.3: 16 Stück Laubbäume,	A 2.4: 4 Stück Laubbäume,
A 2.5: 8 Stück Laubbäume,	A 2.6: 16 Stück Laubbäume,
A 2.7: 4 Stück Laubbäume,	A 2.8: 4 Stück Laubbäume,
A 2.9: 5 Stück Laubbäume	

Die Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm StU 16/18 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden.

17.3 Innerhalb der Anpflanzflächen A 3.1 bis A 3.4 sind je 6 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 16/18 cm zu pflanzen. Jeder Pflanzstandort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.4 Innerhalb der Anpflanzflächen A 4.1 bis A 4.6 sind entlang der südlichen Begrenzungslinie durchgängige Hecken mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter und einer Endwuchshöhe von 1,00 m anzupflanzen. Es ist zur Begrünung Carpinus betulus (Hainbuche) oder Acer campestre (Feldahorn) zu verwenden. Hochbauliche Anlagen sind unzulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.5 Die Stützmauern entlang der südlichen Begrenzungslinie der Anpflanzflächen A 4.1 bis A 4.6 sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind 2 Stück je laufenden Meter Dreilappiger Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) in Sorten zu pflanzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.6 Innerhalb der zeichnerischen festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen E 1.1 bis E 1.6 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und mit Laubsträuchern und Laubbäumen in der Mindestqualität 18/20 cm (Bäume) und 60/100 (Sträucher) zu ergänzen. Es ist dauerhaft je 2 m² ein Gehölz zu erhalten. Je angefangene 30 m² Gehölzfläche ist ein Laubbaum zu erhalten bzw. anzupflanzen. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der Flächen E 1.1 bis E 1.6 sind je Baugrundstück maximal eine befestigte Zufahrt in einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.

17.7 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 9 sowie im GE ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Mindestqualität StU 14/16 cm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind jeweils darauf anrechenbar. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.8 Auf den im WA 1 und WA 2 zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.9 Auf den im WA 3.1 bis WA 7.14 sowie WA 9 zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es ist sind folgende Baumarten zu verwenden: — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

WA 3.1 bis WA 4.6:
Baumart Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere)
WA 5.1, WA 5.2, WA 6 sowie WA7.2 bis WA7.14:
Baumart Sorbus torminalis (Elsbeere)
WA 9: Arten der Gehölzliste 1

Die festgesetzten Baumstandorte sind ausnahmsweise parallel zur Straße verschiebbar.

17.10 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 zu pflanzen. Im WA 1 und WA 2 können die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Flächen A 2.1 bis A 2.8 mit angerechnet werden. Jeder Pflanzstandort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 2 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.11 Innerhalb der Anpflanzfläche A 6.1 und A 6.2 sind Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen. Es ist je 1,5 m² ein Gehölz zu pflanzen. Je angefangene 30 m² Gehölzfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der Erhalt von Bestandsbäumen können darauf angerechnet werden. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.12 Innerhalb der Anpflanzflächen A 5.1, A 5.2 und A 5.3 sind gemäß Planzeichnung Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte sind ausnahmsweise parallel zur Planstraße G verschiebbar.

17.13 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen E 2.1 und E 2.2 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Laubsträuchern und Laubbäumen in der Mindestqualität 18/20 cm (Bäume) und 60/100 (Sträucher) zu ergänzen. Es sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 und 3 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

17.14 Die als "Grünanlage Binderslebener Landstraße" bezeichnete öffentlichen Grünfläche ist als Wiese durch die Einsaat von Wiesengräsern, Kräutern zu entwickeln. Innerhalb der Fläche "Teilabschnitt West" und "Teilabschnitt Ost" sind je 250 m² als Gehölzfläche anzulegen. Es ist je 1,5 m² ein Gehölz und je angefangene 20 m² Gehölzfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Gehölzlisten 1 und 3 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind als Doppelreihe/ Allee dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Fehlstellen sind gemäß Planzeichnung durch Neuanpflanzung von Laubbäumen als Hochstamm mit Mindeststammumfang 20/25 cm zu ergänzen.

Unter den Bäumen sind die Flächen mit Rasen, Bodendeckern sowie Strauchgruppen zu gestalten.

17.15 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen Planstraßen G, J und K sind insgesamt 22 Laubbäume (Planstraße G), 13 Stück Laubbäume (Planstraße J), und 14 Stück Laubbäume (Planstraße K) in der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es sind die Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

17.16 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche "Planstraße L" sind gemäß Planzeichnung 16 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte sind parallel zur Straße ausnahmsweise verschiebbar. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es sind die Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.17 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind 10 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Jeder Pflanzstandort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden. Die Baumscheibe ist vor Befahrung zu schützen. Es ist mindestens ein 12 m³ großer Wurzelraum je Baumstandort zu gewährleisten. Es sind die Arten der Pflanzliste Nr. 2 zu verwenden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.18 Alle festgesetzten Anpflanzungen sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17.19 Gehölzliste 1 - Bäume zur Freiflächenbegrünung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Acer campestre; Feldahorn
Acer platanoides; Spitzahorn
Acer pseudoplatanus; Bergahorn
Betula pendula; Gemeine Birke
Carpinus betulus; Hainbuche
Crataegus lavallei; Apfeldorn
Prunus avium; Vogelkirsche
Quercus palustris; Sumpfeiche
Quercus robur; Stieleiche
Sophora japonica; Schnurbaum
Sorbus aria; Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis; Elsbeere
Tilia cordata; Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm in Arten und Sorten

Gehölzliste 2 - Bäume zur Straßenbegrünung
Carpinus betulus in Sorten; Hainbuche
Prunus avium in Sorten; Vogelkirsche
Sorbus aria; Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis; Elsbeere

Gehölzliste 3 - Sträucher
Acer campestre; Feld-Ahorn
Crataegus laevigata; Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna; Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris agg.; Wild-Apfel
Prunus spinosa; Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.; Wild-Birne
Rhamnus cathartica; Kreuzdorn
Rosa canina agg.; Artengruppe Hunds-Rose

Pflanzenliste 4 - Dachbegrünung extensiv
Sedum in Arten und Sorten
Sempervivum in Arten und Sorten

18. Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1a BauGB

18.1 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und werden diesen wie folgt zugeordnet:
WA 1:
- Maßnahmen A 5.1 und A 5.2 gem. Festsetzung Nr. 17.14
- Grünanlage Binderslebener Landstraße, Teilabschnitt West gem. Festsetzung Nr. 17.14
WA 2:
- Maßnahmen A 5.3 und A 5.4 gem. Festsetzung Nr. 17.14
- Grünanlage Binderslebener Landstraße, Teilabschnitt Ost gem. Festsetzung Nr. 17.14

18.2 Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Maßnahme M 1:
Auf der Fläche am Mollbach Ost, Flur 1, 147, 148, 149, 150, 229/118, 268/145, 269/144, 270/141, 271/140, 272/137, 273/136, 274/133, 275/132, 276/130, 277/128, 278/126, 279/123, 280/122, 281/119 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 2.725 m², ist ein 5m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandübergangsbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Flächenanteil von 30% ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Maßnahme M 2:
Auf der Fläche am Mollbach West, Flur 2, Flurstück 187/7 mit einer Gesamtfläche von 12.300 m² ist ein 10 m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandübergangsbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Flächenanteil von 30% ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Maßnahme M 3:
Auf der Fläche Nesse Emstedt, Flur 3; Flurstücke 666/115 und 121/1 mit einer Gesamtfläche von 8.850 m² ist ein 10 m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandübergangsbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Flächenanteil von 30% ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Maßnahme M 4:
Auf der Fläche an der Nesse in Ermstedt, Flur 3; Flurstück 668/132 mit einer Gesamtfläche von 7.000 m² (externe Kompensationsfläche Nr. M 4) ist ein 10 m breiter Pufferstreifen als gewässerbegleitender Extensivgrünlandbereich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme M 5:
Entlang der Bodenfeldallee in Erfurt Marbach ist im Abschnitt zwischen Birnbaumweg/ Meuselwitzer Straße und Im Geströdig auf einer Gesamtlänge von 875 m eine Amphibienleiteinrichtung einschl. der Anbindung an vorhandene Durchlässe zu errichten.

18.3 Die externen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Nr. 18.2 werden wie folgt zugeordnet:

Baugrundstücke:
WA 1 bis WA 4.6, WA 8 und WA 9:
- Maßnahme M3 zu 100%
- Maßnahme M2 zu 73,3%
WA 5.1 und WA 5.2:
- Maßnahme M4 zu 100%
- Maßnahme M2 zu 5,3%
WA 6 und WA 7:
- Maßnahme M2 zu 21,4%

Öffentliche Verkehrsflächen:
- Maßnahme M1 zu 100%
- Maßnahme M5 zu 100%

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

19. Äussere Gestaltung der Baulichen Anlagen — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Dächer (Hauptgebäude)

19.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit umlaufender Attika zulässig. Für jedes Gebäude ist eine waagerecht verlaufende Attikaoberkante zu gewährleisten. Die Attika ist geschlossen und bündig mit der darunterliegenden Wandfläche in Farbe und Material der Fassade auszubilden.

In den WA 1 und WA 2 ist je Gebäude ein einmaliger Höhenversatz der Attika aus topographischen Gründen ausnahmsweise zulässig.

19.2 Die Höhe der Attika der Hauptgebäude muss mindestens 0,30 m und maximal 0,80 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut bis zur Oberkante Attikakonstruktion, betragen.

19.3 Dachaufbauten sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur haustechnischen Versorgung sowie zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses zulässig. Diese dürfen im WA 1 und WA 2 ausnahmsweise die Attika um maximal 1,50 m überschreiten, sofern sie um mindestens die eigene Höhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind. In den sonstigen WA darf durch Dachaufbauten die Oberkante Attika nicht überschritten werden.

19.4 Dachterrassen und Staffelgeschosse sind unzulässig.

Fassaden (Hauptgebäude)

19.5 Die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen in ihrer Grundform als Quader auszubilden. Über- und Unterschreitungen der Kubatur sind im Bereich der Attika unzulässig und im Bereich der Gebäudeaußenkanten nur im Rahmen der Festsetzungen Nr. 19.6 bis 19.7. zulässig.

19.6 Im WA 1, WA 2 sowie WA 3.1 bis 3.6. sind Überschreitungen der Grundform gemäß Festsetzung Nr. 19.5. nur durch Kragplatten für Balkone und Terrassen mit einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m sowie Vordächer zulässig. Es ist maximal ein Balkon oder eine Terrasse pro WE zulässig.

Unterschreitungen dieser Grundform durch Rücksprünge sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Gesamtbreite der Über- und Unterschreitungen dürfen 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des jeweiligen Geschosses nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind weitere Über- und Unterschreitungen möglich soweit nach Maß und Anordnung, die Grundform ablesbar bleibt.

19.7 In den WA 4.1 bis WA 7.14 sind Überscheitungen der Grundform gemäß Festsetzung Nr. 19.5 nur durch Kragplatten für Balkone mit Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 2,00 m, durch auskragende Vordächer sowie angebaute Garagen zulässig.

Unterschreitungen der Grundform durch Rücksprünge über mehrere Geschosse, an mehr als zwei Seiten eines Geschosses und über mehr als 70% der Breite einer Fassadenseite sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind weitere Über- und Unterschreitungen möglich soweit nach Maß und Anordnung, die Grundform ablesbar bleibt.

19.8 Als primäres Fassadenmaterial für die Außenwandflächen ist nur Feinputz mit einer Korngröße bis maximal 2 mm sowie Sichtbeton ohne Pigmentierung zulässig. Für Putzflächen sind durchgefärbte Putze sowie Anstriche in hellen Farbtönen gemäß nachfolgender Farbtonreferenzliste nach der Codierung des NCS-Farbsystems (Natural Colour System - Farbcodierung gemäß dem Nationalen Schwedischen Farbstandard), des RGB-Farbraumes (Rot-Grün-Blau-Farbraum) und des CMYK-Farbmodells (Cyan, Magenta, Yellow und Schwarzanteil Key - Farbmodell) zu verwenden.

Nr.	CMYK-Farbmodell (Cyan, Magenta,Yellow und Schwarzanteil Key-Farbmodell)	RGB-Farbraum (Rot-Grün-Blau-Farbraum)	NCS-Nummer
1	CMYK: C:8 M:16 Y:57 K:0	RGB: R:239 G:212 B:130	S 1040-Y
2	CMYK: C:9 M:12 Y:43 K:0	RGB: R:237 G:220 B:160	S1020-Y
3	CMYK: C:9 M:9 Y:34 K:0	RGB: R:237 G:226 B:183	S0515-Y
4	CMYK: C:10 M:10 Y:27 K:0	RGB: R:236 G:228 B:196	S0510-Y
5	CMYK: C:10 M:16 Y:39 K:0	RGB: R:234 G:213 B:168	S1015-Y20R
6	CMYK: C:10 M:12 Y:32 K:0	RGB: R:235 G:221 B:185	S1010-Y10R
7	CMYK: C:11 M:11 Y:26 K:0	RGB: R:231 G:223 B:197	S0907-Y10R
8	CMYK: C:10 M:10 Y:22 K:0	RGB: R:234 G:228 B:204	S0907-Y10R
9	CMYK: C:14 M:15 Y:21 K:0	RGB: R:225 G:215 B:201	S1005-Y40R
10	CMYK: C:13 M:13 Y:17 K:0	RGB: R:228 G:220 B:210	S1002-Y50R
11	CMYK: C:10 M:10 Y:15 K:0	RGB: R:235 G:228 B:217	S0603-Y40R
12	CMYK: C:14 M:13 Y:27 K:0	RGB: R:226 G:219 B:192	S0907-Y10R
13	CMYK: C:11 M:9 Y:18 K:0	RGB: R:233 G:228 B:212	S0804-Y10R
14	CMYK: C:8 M:8 Y:15 K:0	RGB: R:238 G:232 B:219	S0603-Y40R
15	CMYK: C:20 M:16 Y:17 K:0	RGB: R:212 G:210 B:207	S1500-N
16	CMYK: C:14 M:11 Y:13 K:0	RGB: R:225 G:223 B:218	S1002-G50Y
17	CMYK: C:18 M:16 Y:22 K:0	RGB: R:216 G:210 B:198	S1502-Y50R
18	CMYK: C:14 M:13 Y:17 K:0	RGB: R:226 G:219 B:209	S1002-Y50R

19.9 Die Verwendung von poliertem Naturstein und anderen glänzenden oder spiegelnden Materialien ist als Fassadenmaterial unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie.

19.10 Farbwechsel auf Fassadenflächen sind nur in Verbindung mit einem Materialwechsel oder Oberflächenversatz vom mindestens 3 cm zulässig.

Nebenanlagen, Carports, Garagen, Tiefgaragen

19.11 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit Flachdach auszubilden. Dachaufbauten sind unzulässig.

19.12 Für die Konstruktion von Carports an den Planstraßen A bis F (Wohnwege) werden folgende Gestaltungsregeln getroffen:

Stützen:
Material: Stahl; Farbe: eisengrau; quadratischer Durchmesser 12x12 cm

Attika:
Ausbildung einer Attika ohne seitliche und rückwärtige Dachüberstände; Material: Stahlblech; Farbe: eisengrau; Höhe: 25 cm

Wandelemente:
Die seitlichen und rückwärtigen Umschließungswände sind mit einer waagerechten Holzlattung herzustellen, die einen Öffnungsgrad von 30-40 % aufweist.

Bodenbelag:
Material: Werksteinplaster, quadratisches Format; Farbe: grau

19.13 Die straßenseitigen Stützen der Carportanlagen entlang der Planstraßen A bis F sind um mindestens 0,50 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

19.14 Öffnungen in sichtbaren Fassaden von Tiefgaragen sind in geeigneter Weise räumlich zu schließen.

19.15 Die Festsetzungen Nr. 19.8 bis 19.10 gelten gleichermaßen für Nebenanlgen und Garagen.

20. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

20.1. Für die Befestigung von Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich Pflaster in grauen Farbtönen sowie wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen und Rasensteine zulässig.

20.2 Im WA 1 und WA 2 sind Erdanschüttungen bezogen auf die zeichnerisch festgesetzten Geländehöhen nur ausnahmsweise für Terrassen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (WA 1) und 1,00 m (WA 2) zulässig.

Terrassen innerhalb der Anpflanzflächen A 4.1 bis A 4.6 dürfen nicht mehr als 3,00 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten.

20.3 Im WA 1 und WA 2 sind Geländeabgrabungen der festgesetzten Geländehöhen ausnahmsweise zulässig, soweit dies aus funktional zwingenden Gründen, insbesondere zur Sicherung der Erschließung, aufgrund der Topographie des natürlichen Geländes erforderlich ist.

20.4 Die nach Maßgabe der Festsetzung Nr. 5.2 festgesetzten Erdanschüttungen innerhalb der Flächen A 4.1 bis A 4.6 sind entlang der südlichen Begrenzung der Flächen A 4.1 bis A 4.6. mit Stützmauern aus Ortbeton mit einer Höhe von maximal 2,00 m abzufangen. Es ist eine waagerecht verlaufende Oberkante der Stützmauern zu gewährleisten. Höhensprünge innerhalb der jeweiligen Anpflanzfläche sind lagemäßig entsprechend des Höhensprungs der Attika zulässig.

20.5 Innerhalb der Flächen für Böschungen und Treppenanlagen ist das Gelände nach Süden bis auf die festgesetzte Höhe der Grünanlage "Grüne Fuge" abzuböschen oder abzutreppen. Stützmauern sind in diesen Bereichen unzulässig.

20.6 Im WA 3.1 bis WA 7.14, im WA 9 sowie im GE ist der vorgefundenen natürliche Geländeverlauf nach Abschluss der Baumaßnahmen grundsätzlich wieder herzustellen. Erdanschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal +/-0,50 m bezogen auf das darunterliegende natürliche Geländehöhe gemäß Planzeichnung zulässig. Sofern hier Einfassungen erforderlich werden, sind diese durch Stützmauern bis maximal 0,50 m Höhe oder durch Stufen von je maximal 0,20 m im Mindestabstand der doppelten Stufenhöhe auszuführen.

20.7 Im WA 3.1 bis WA 3.6 sind Erdanschüttungen für Terrassen, die mehr als 2,00 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände gemäß Planzeichnung zulässig.

20.8 Im WA 4.1 bis 7.14 sowie WA 9 sind Erdanschüttungen für Terrassen bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände gemäß Planzeichnung zulässig.

20.9 Die Einfassungen der Erdanschüttungen für Terrassen sind durch Stützmauern bis maximal 0,50 m Höhe oder durch Stufen von je maximal 0,2 m im Mindestabstand der doppelten Stufenhöhe auszuführen.

20.10 Im WA 3.1. bis WA 7.14, im WA 9 sowie im GE sind sämtliche Stützmauern als Kalksteintrockenmauern, Kalksteinverblendmauerwerk und Gabionen mit Kalksteinschüttung auszubilden.

21. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

21.1 Im WA 1, WA 2 und WA 8 sind Einfriedungen unzulässig.

Ausgenommen davon sind partielle Einfriedungen i.S. einer Absturzsicherung entlang der südlichen Begrenzung der Anpflanzflächen A 4.1 bis A 4.6 sowie als Sichtschutz für Terrassen. Diese sind als senkrechtes Stabgeländer mit maximal zwei Querstäben in der Farbe eisengrau in einer Höhe von maximal 0.90 m und mit einer Heckenpflanzung gemäß Festsetzung Nr. 17.4 zu begrünen.

21.2 Im WA 3.1. bis WA 3.6. sind Einfriedungen entlang der Planstraße G unzulässig. Zur Planstraße G ist eine Kante aus einem uneingefärbten Betonsockel mit einer sichtbaren Höhe vom 0,20 m und einer Breite von 0,20 m zu setzen, der nur durch eine Zufahrt von 3,0 m oder einen Zugang von maximal 2,0 m unterbrochen werden darf.

21.3 Im WA 3.1 bis WA 3.6 sind Umwehrungen von Terrassen i.S. einer Absturzsicherung als senkrechtes Stabgeländer mit maximal zwei Querstäben in der Farbe eisengrau in einer Höhe von maximal 0,90 m auszubilden. Zur Abtrennung von aneinandergebauter Terrassen benachbarter Grundstücke sind auch Mauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Tiefe von 2,00 m ab Gebäudeaußenwand zulässig.

21.4 Im WA 5.1 und WA 5.2. sind Einfriedungen entlang der Planstraße H um mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze hinter die von Bebauung freizuhaltende Fläche zurückzusetzen.

21.5 Einfriedungen parallel der öffentlichen Verkehrsflächen sind als natürliche Hecken oder hintergrünte Metalldrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

21.6 Sonstige Einfriedungen sind als natürliche Hecken oder hintergrünte Metalldrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

22. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

22.1. Auf den Baugrundstücken im WA 1, WA 2 und WA 8 sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren.

22.2 Auf den Baugrundstücken im WA 3.1. bis WA 3.6. sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in allseitig geschlossene bauliche Anlagen zu integrieren und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder der Carportanlage zu errichten.

22.3 Auf den Baugrundstücken im WA 4.1. bis WA 7.14 sowie WA 9 sind die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in allseitig geschlossene bauliche Anlagen zu integrieren und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder der Garage / Carport zu errichten.

23. Herstellung von Stellplätzen — §88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

23.1. Im WA 1 und WA 2 ist je Wohneinheit die Herstellung von maximal 1,0 Stellplatz zulässig.

23.2 Im WA 3.1. bis WA 7.14 sowie im WA 9 sind maximal 2 oberirdische Garagen oder Carports je Baugrundstück zulässig.

23.3 Im WA 3.1 bis WA 3.6 ist die Herstellung von maximal 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig, sofern nur ein Einzelgebäude entsteht und die Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Teil C: Hinweise

1. Den Festlegungen zugrundeliegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften und Standards (DIN-Normen, NCS-Farbtonreferenzliste etc.) 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 Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss

2. Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerresten) - Bodendenkmale im Sinne des ThürDSchG, § 2 (7) gerechnet werden. Es besteht die Pflicht gemäß ThürDSchG, § 16 die bei Bau- oder Abbrucharbeiten zutage tretenden archäologischen Funde und Befunde (Mauerzüge aus Naturstein, Keller, Brunnen, alte Abfallgruben, Knochen, Münzen, Scherben u. ä.) dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Bereich Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des TLDA, Bereich Bodendenkmalpflege abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal Hauptfriedhof. (Bau-)Maßnahmen, die sich negativ auf die dauerhafte Erhaltung und Wirkung dieses Kulturdenkmals auswirken, sind zu vermeiden.

3. Kontaminationsverdächtige Böden und Bausubstanz

Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannte 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.

Planverfasser:

raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH
Gutleutstraße 163-167, 60327 Frankfurt am Main

R+T Ingenieure für Verkehrsplanung Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler
Julius-Reiber-Str. 17, 64293 Darmstadt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan BRV606 "Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.12.2009 mit Beschluss Nr. 2245/09, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.1 vom 22.01.2010, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes BRV606 "Marienhöhe" gefasst.

2. Der Stadtrat Erfurt hat am 09.05.2012 mit Beschluss Nr. 0414/12, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.12 vom 08.06.2012, die Änderung des Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 08.06.2012, ist vom 18.06.2012 bis zum 20.07.2012 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2012 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Der Stadtrat Erfurt hat am . . mit Beschluss Nr. / den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom . . ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom . . bis zum . . öffentlich ausgelegen.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom . . zur Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der Stadtrat Erfurt hat am . . mit Beschluss Nr. / nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19,2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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 ALK: November 2015

Rechtsgrundlagen

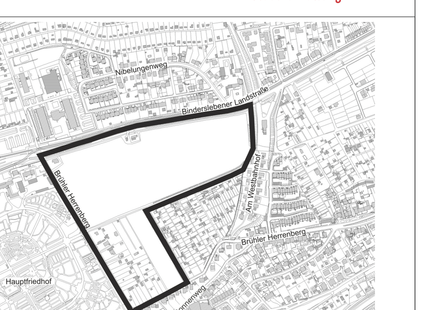
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

Stand: 08.12.2015

Bebauungsplan BRV606
"Klimagerechte Pilotsiedlung Marienhöhe"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 08.12.2015	Planausschnitt unmaßstäblich	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung