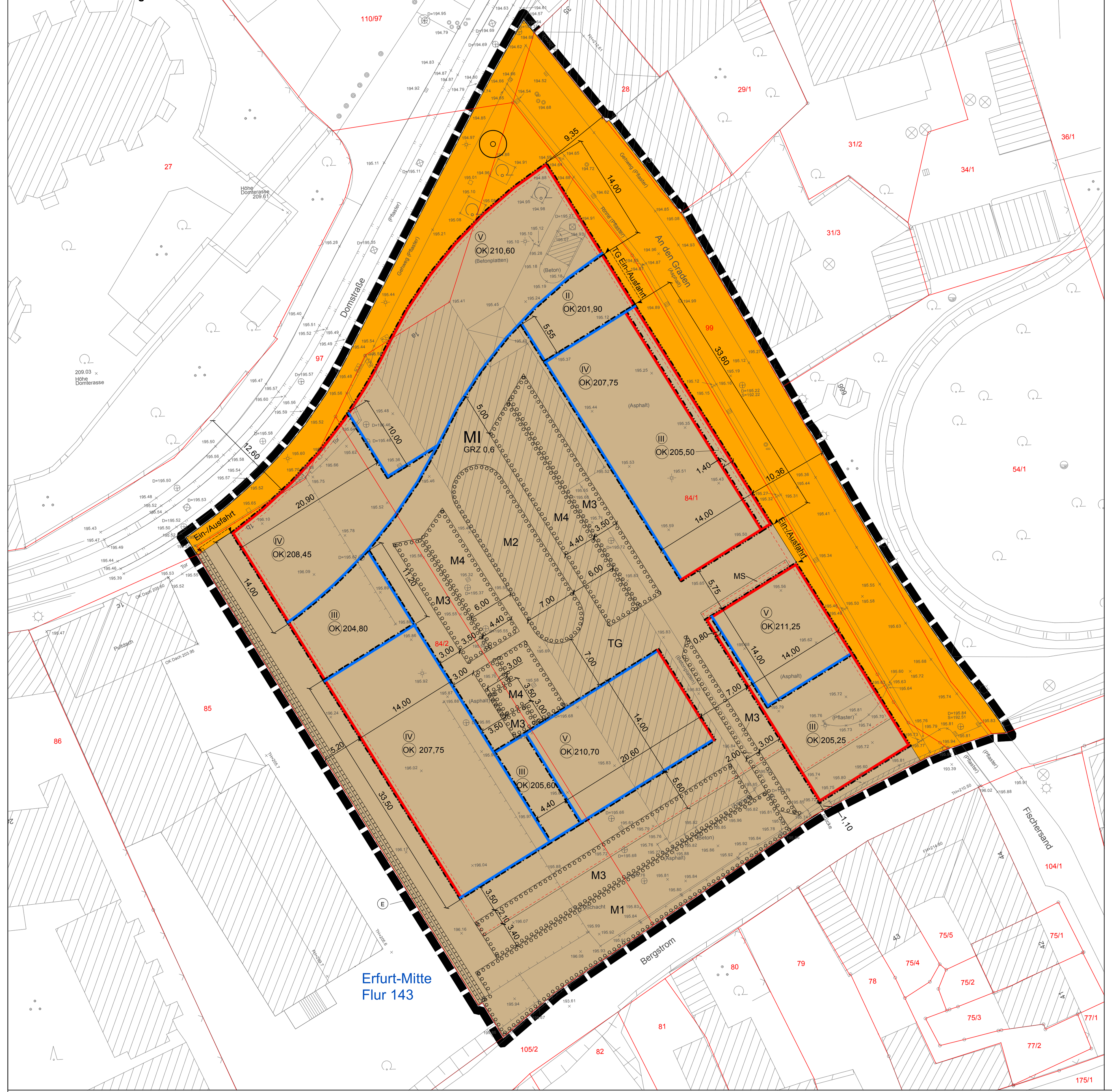
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

z. B.

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

(IV) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

(OK) 207,75 — Oberkante der baulichen Anlage (zwingend) in Metern über NHN

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

Baulinie

Baugrenze

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

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

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

M1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

TG — Tiefgarage

MS — Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr

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

8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Nachrichtliche Übernahmen

(E) — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude

128/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

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

Böschung im Bestand

vorhandene Mauer

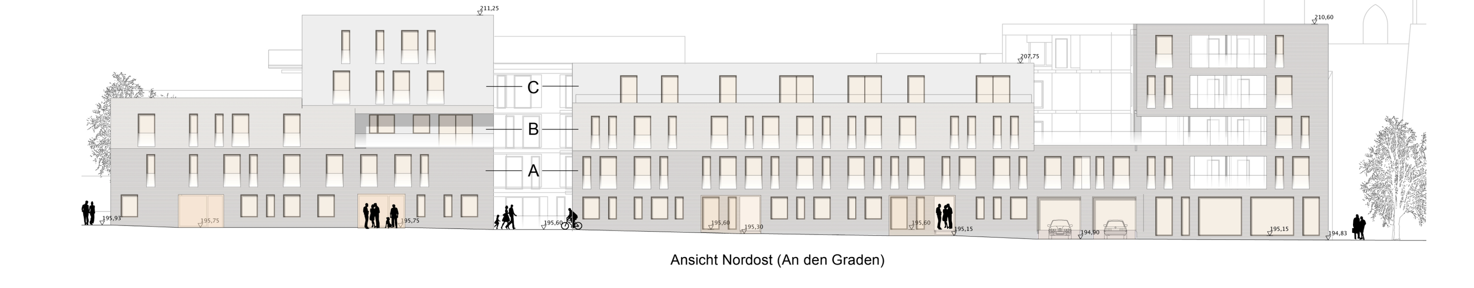
Maßstabsleiste

0 5 10 15 Meter

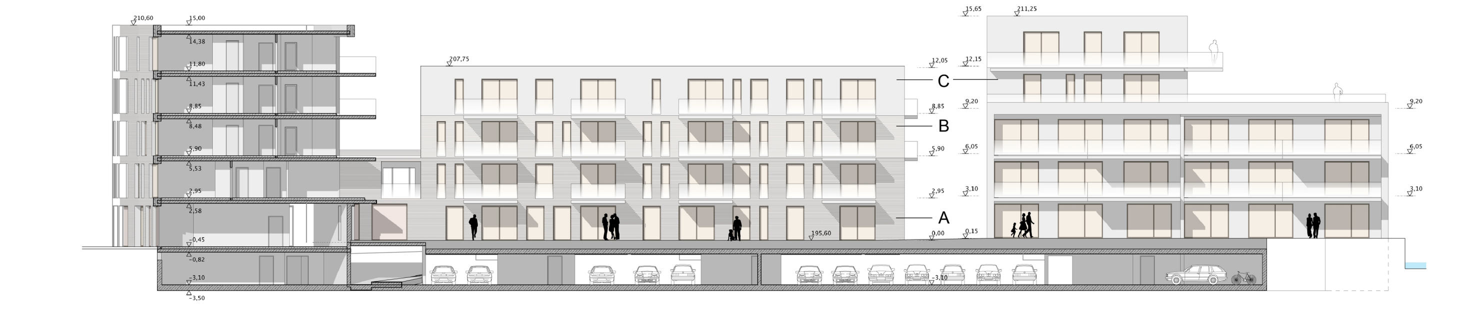
Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Leitdetail Ansicht Nordwest (Domplatz), Stand Vorentwurf, M 1:50

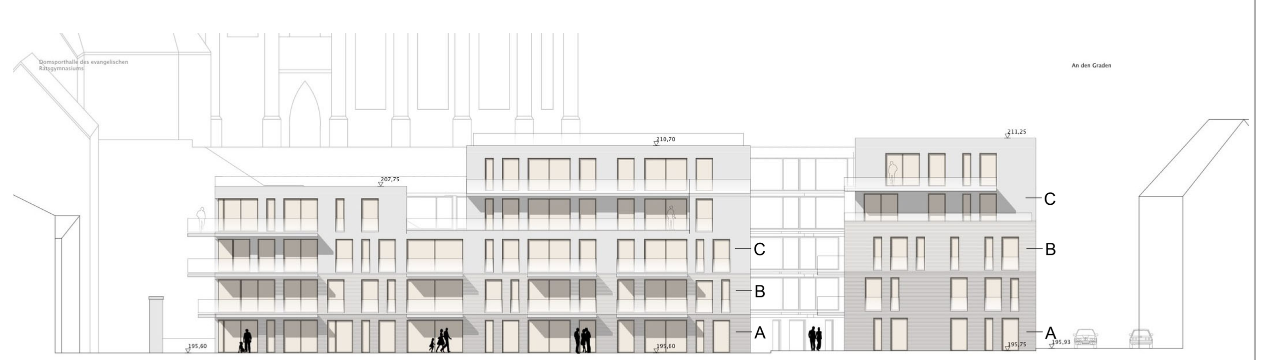
Ansichten, M 1:250



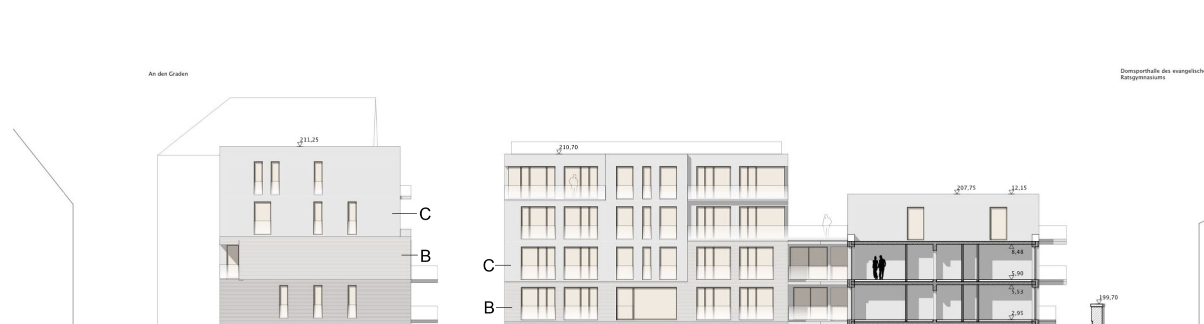
Ansicht Nordost (An den Graden)



Ansicht Südwest (Innenhof)

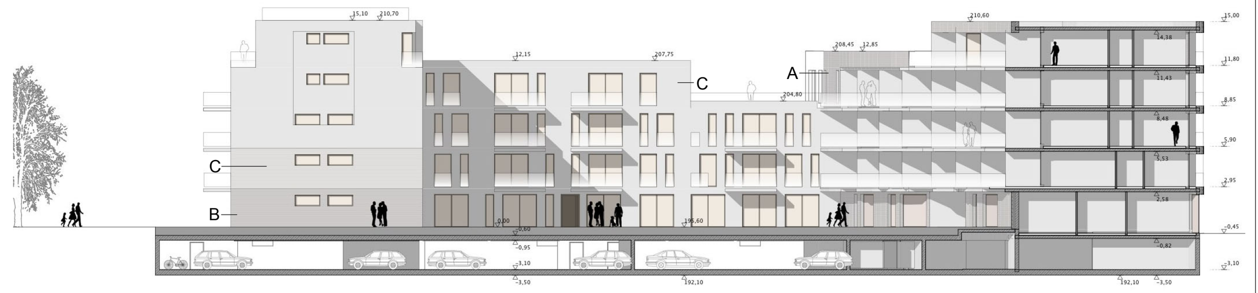


Ansicht Südost (Bergstrom)

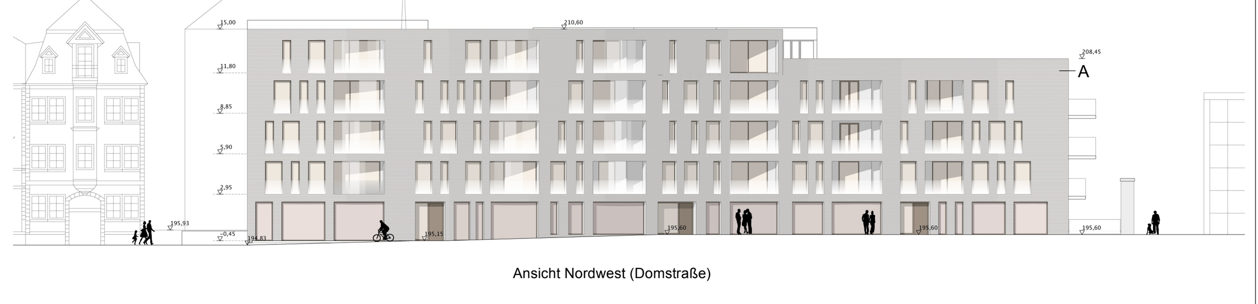


Ansicht Nordwest (Innenhof)

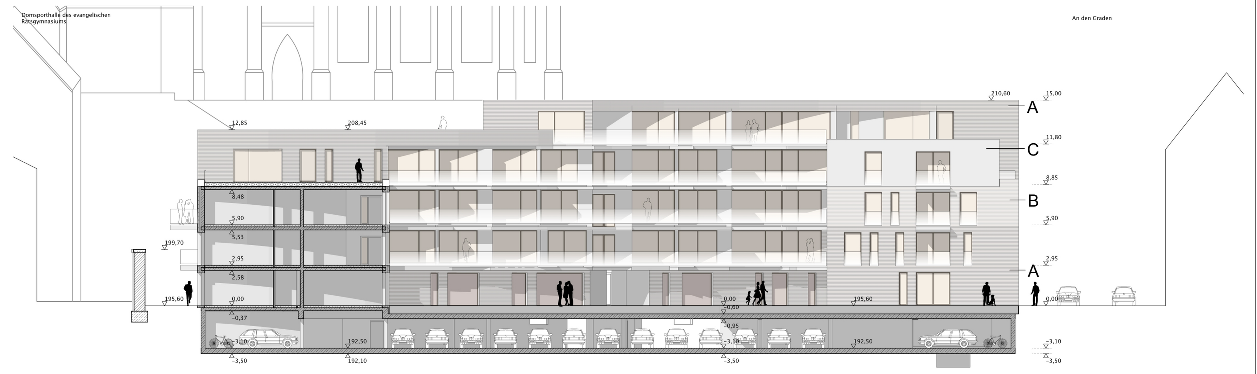
Ansicht Südwest (von Domsporthalle)



Ansicht Nordost (Innenhof)



Ansicht Nordwest (Domstraße)



Ansicht Südost (Innenhof)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB sowie § 12 Abs. 3a 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 der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.3	Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsflächen im Erdgeschoss zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe ist dabei auf je maximal 200 m² begrenzt.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4	Im Mischgebiet sind Wohnungen und Übernachtungsräume in den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Domstraße im Erdgeschoß nicht zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,82 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2	Überschreitungen der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen (OK) durch Absturzsicherungen von Dachterrassen sind bis maximal 1,10 m zulässig, wenn sie mindestens 0,40 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.	§ 18 Abs. 2 BauNVO
2.3	Die Oberkante baulicher Anlagen kann nur ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und durch Dachaufbauten in Form von Oberlichtern überschritten werden. Dabei müssen Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens um 3,0 m von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Grundfläche von 1,0 m² sowie eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Bei Oberlichtern darf eine maximale Höhe von 0,90 m nicht überschritten werden.	§ 18 Abs. 2 BauNVO
3	**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächentiefe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB**
3.1	Ein Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone ist nur an den nicht den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten bis zu einer Tiefe von maximal 2,20 m zulässig. Das Zurücktreten von Gebäudeteilen von festgesetzten Baulinien ist An den Graden und entlang der westlichen Grundstücksgrenze für Loggien maximal bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 10,0 m zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.2	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal 10 erhöhte Lüftungselemente der Tiefgarage mit einer Grundfläche von maximal 2,0 m² und einer Höhe von maximal 1,20 m über OK der Oberflächenbefestigungen des Innenhofs zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
3.3	Die Tiefe der Abstandflächen für Balkone gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze beträgt abweichend von § 6 ThürBO 0,3 H mindestens jedoch 3,0 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
4	**Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Spielanlagen sind davon ausgenommen.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2	Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.	§12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig.	§12 Abs. 6 BauNVO
4.4	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5	**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Für alle neu zu pflanzenden Bäume außerhalb unterbauter Flächen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
5.2	Mindestens 70% der Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen, Mindeststärke des Substrates 10 cm.	
5.3	Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind außerhalb der Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.	
6	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
6.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden.	
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
7.1	Die Kapazität der Tiefgarage ist auf maximal 115 Pkw-Stellplätze zu begrenzen und weitgehend der Anwohnernutzung vorzubehalten.	
7.2	Die Wände und Decken des Ein- und Ausfahrtsbereiches der Tiefgarage sind im gesamten Rampenbereich schallabsorbierend zu bekleiden.	
7.3	Die Tiefgaragentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszuführen und für automatische Bedienung auszulegen.	
7.4	Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen im Ein- und Ausfahrtsbereich sind lärmarm auszubilden.	
7.5	Die Tiefgaragendecke im Bereich der Trenndecken zu den Wohngeschossen ist schallabsorbierend zu bekleiden. Mit Verweis auf Nr. 6.2 der TA Lärm sind die von der Tiefgarage ausgehenden Geräuschübertragungen auf einen maximal zulässigen Beurteilungspegel von 35 dB(A) – tags und 25 dB(A) – nachts in den schutzbedürftigen Wohnräumen zu begrenzen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.	
7.6	Die Schallleistung von haustechnischen Anlagen und Lüftungsöffnungen ist so zu begrenzen, dass am nächstgelegenen schutzwürdigen Fenster die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung um mindestens 6 dB(A) kann auf die Erhebung der Vorbelastung verzichtet werden.	
7.7	Die Einordnung von Freisitzflächen ist für maximal 40 Sitzplätze ausschließlich innerhalb der Straßenverkehrsfläche an der Domstraße zulässig.	
7.8	Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind die Festlegungen zu Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 entsprechend der nachfolgenden Tabelle maßgebend:	

	Fassaden Straßenseite	Fassaden sonstig	Dachbereiche
Wohnen an der Domstraße	IV	III	III
sonstiges Plangebiet	III	III	III

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.9	Für schutzbedürftige Wohnräume nach DIN 4109 sind bei deren Lage im Bereich der Fassade entlang der Domstraße die folgenden Festlegungen einzuhalten: (1) Die Fassade an der Domstraße ist so zu gestalten, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte nach Anhang A.1.3 der TA Lärm aufweist. Die Belüftung ist entweder über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder mittels Fensterlüftung an den zur Domstraße abgewandten Fassadenseiten sicherzustellen. Eine Fensterlüftung über Lärmpufferzonen (z.B. verglaste Loggien) ist dann möglich, wenn diese eine Schallpegelminderung um mindestens 5dB im Vergleich zum „maßgeblichen Außenlärmpegel" gewährleisten. (2) Für die im Nachtzeitraum genutzten Räume (Schlaf- bzw. Kinderzimmer) sind die nach DIN 4109 ermittelten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß um 2 dB zu erhöhen.	
8	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
8.1	An der Domstraße ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, Mindestqualität Stammumfang 35/40 cm. Der Standort für die Pflanzung kann ausnahmsweise um maximal 1,0 m verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8.2	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 ist ein mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, der mit standortgerechten sommergrünen Laubsträuchern sowie 6 Laubbäumen, 4 davon heimische hochstämmige Obstbäume, mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können hier angerechnet werden. Innerhalb dieser Fläche sind Oberflächenbefestigungen für notwendige Wegeflächen gemäß Festsetzung Nr. 10.4 zulässig.	
8.3	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 ist eine Bauminsel anzulegen, die mit 14 standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.	
8.4	Entlang der zu erhaltenden Mauer sind in einem mindestens 1,0 m breiten Pflanzstreifen bodendeckende Gehölze oder Stauden flächig anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.5	Die Ostseite der zu erhaltenden Mauer ist mit Klettergehölzen zu bepflanzen bzw. der bereits vorhandene Efeu zu erhalten und zu dauerhaft zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB
8.6	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 ist eine Begrünung mit Gräsern, Stauden oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Weiterhin sind zur Abgrenzung der privaten Gärten Hecken mit einer Endwuchshöhe von maximal 1,50 m zu pflanzen und als geschnittene Hecken dauerhaft zu erhalten. Als Arten sind Apfel (Malus domestica) oder Eibe (Taxus baccata) zu verwenden. Unterbrechungen der Hecken für erforderliche Zuwegungen und Lüftungselemente der Tiefgarage sind zulässig. Notwendige Wegeflächen sind gem. Festsetzung Nr. 10.4 herzustellen.	
8.7	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind oberhalb der Frostschutz- und Tragschicht mit Rasensubstrat zu bedecken und mit geeigneter Gräser-Kräutermischungen anzusäen. Eine Befestigung als Feuerwehrzufahrts- und Aufstellflächen ist in geeigneter Form sicher zu stellen, z.B. mit Rasenwaben oder Großsteinpflaster mit Rasenfugen.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
9.1	Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
9.2	Die Gestaltung der einzelnen Fassaden ist gemäß den dargestellten Ansichten auf der Planzeichnung in folgenden Materialien auszuführen: A - Klinkerauswahl aus Sand-, Beige- und Grautönen B - geschlemmter Klinker C - Kratzputz Die Materialien B und C sind in Farbton und Helligkeit dem Material A entsprechend zu gestalten.	
9.3	Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind einschließlich für Dachaufbauten nicht zulässig.	
9.4	Außenfenster sind als Holz-Alu-Elemente bzw. alternativ in Holz oder Alu auszuführen.	
9.5	Verschattungselemente sind als fassadenintegrierte Elemente als Textilscreens in farblicher Korrespondenz zu Fassaden und Brüstungselementen auszubilden. Straßenseitige Erdgeschossöffnungen können zusammenhängend mit Fensterläden (Faltklappläden) ausgestattet werden, die für ein gesamtheitliches Erscheinungsbild in Material Oberflächengestaltung mit Fassade und Brüstungselementen korrespondieren. Ausfahrbare Schaufenstermarkisen sind unzulässig.	
9.6	Die notwendigen Absturzsicherungen für Fenster, Balkone, Loggien und Terrassen sind in farbbeschichtetem oder eloxiertem Metall im Motiv eines perforierten Bleches mit einer Individuallochung in differenziertem Transluzensgrad entsprechend des dargestellten Leitdetails auf der Planzeichnung auszuführen. Alternativ ist bei Dachterrassen eine erhöhte Attika als Brüstung entsprechend der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit zusätzlicher Absturzsicherungen aus Metall in gleicher Farbigkeit wie in Satz 1 zulässig.	
9.7	Dachterrassen sind auf Gebäuden mit 5 Vollgeschossen mit Ausnahme des Gebäudeteils am Bergstrom unzulässig. Nicht als Terrasse genutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Randbereiche der Attika und Dachoberlichter können mit einem bis zu 50 cm breiten Kiesstreifen versehen werden.	
9.8	Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.	
9.9	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich an den Fassaden Domstraße und An den Graden zulässig. Für die Gestaltung dieser Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Erfurt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen in der Altstadt von Erfurt anzuwenden.	
10	**Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
10.1	Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind auf den Gemeinschaftsflächen im Innenhof sowie entlang der zu erhaltenden Mauer zulässig und in Form von doppelseitigen Anlehnbügeln als Flachstahlrahmen auszuführen.	
10.2	Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist ein Plateau als Blockstufenanlage mit Baumbepflanzung herzustellen. Die Einfassung ist mit Tritt- und Sitzstufen in Granit, Farbton gelb oder als Pflasterklinker auszuführen. Die OK des Plateaus liegt maximal 0,45 m über OK der Oberflächenbefestigungen des Innenhofs. Die Plateaufläche ist mit einer wassergebundenen Decke zu versehen. Innerhalb der Fläche ist ein offener Wasserlauf mit einer Fläche von mindestens 5 m² herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.	
10.3	Oberflächenbefestigungen der westlichen Gebäudezuwegungen und der Gemeinschaftsflächen im Innenhof mit Ausnahme der Maßnahmenflächen sind in Granitkleinpflaster, Farbton gelb auszuführen. Ausnahmsweise zulässig ist Betonsteinpflaster.	
10.4	Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Bergstrom sind in Granitkleinpflaster mit Rasenfuge, Farbton gelb auszuführen. Ausnahmsweise zulässig ist wassergebundene Decke.	
10.5	Oberflächenbefestigungen der neu herzustellenden Fußwege innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in Granitkleinpflaster, Farbton grau auszuführen.	
10.6	Private Terrassen sind in Holz auszuführen.	
10.7	Einfriedungen und Tore sind mit einer Höhe von maximal 2,40 m oberhalb des Straßenniveaus zulässig. Die Einfriedungen der Ein- und Ausfahrt An den Graden muss im Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück gesetzt werden. Einfriedungen und Tore sind in farbbeschichtetem oder eloxiertem Metall im Motiv eines perforierten Bleches mit einer Individuallochung in differenziertem Transluzensgrad in Anlehnung an das dargestellte Leitdetail auf der Planzeichnung auszuführen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze am Bergstrom sind nur Einfriedungen aus Metall im Farbton anthrazit oder dunkelgrau mit einer Höhe von maximal 0,90 m. Zusätzlich sind Uferstützwände und Böschungen am Bergstrom zulässig.	
10.8	Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Anordnung von 7 Lüftungsöffnungen der Tiefgarage mit Abdeckungen in Form von begehbaren Gitterrosten niveaugleich zur Oberflächenbefestigung des Fußwegs zulässig.	
10.9	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Eine temporäre Aufstellfläche zum Zweck der Müllübergabe am Abholtag ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zulässig.	
10.10	Aufschüttungen sind nur innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bis maximal 0,30 m zulässig. Abgrabungen sind unzulässig.	
11	**Stellplätze und Garagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 7 i.V. m. § 49 Abs. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB**
	Die höchstzulässige Zahl der Stellplätze und Garagen wird auf insgesamt maximal 115 Tiefgaragenstellplätze beschränkt.	

Erhaltungsfestsetzungen nach § 172 Abs. 1 BauGB

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
12	**Erhaltung baulicher Anlagen**	**§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB**
12.1	Entlang der westlichen Baugebietsgrenze ist die gesamte westliche Umfassungsmauer des Kanonenschuppens in einer Höhe von 199,70 m ü. NHN dauerhaft zu erhalten.	

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt".

Teil D: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

3 Fluglärm

Der Geltungsbereich ist fluglärmbelastet.

4 Schalltechnische Orientierungswerte

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (MI) überschritten.

5 Munitionsgefährdung

Der Geltungsbereich war Bombenabwurfgebiet und ist kampfmittelgefährdet.

6 Archäologische Bodenfunde

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

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenstrægers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen

7 Grundwasser

Eine bauzeitliche Grundwasserhaltung ist gemäß § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, Ziffer 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBL. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBL. I S. 666) rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde, Stauffenbergallee 18, 99085 Erfurt, zu beantragen.

8 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandarts o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

9 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

10 Abstand baulicher Anlagen zu Gewässern

Gemäß Thüringer Wassergesetz (§ 79 ThürWG) bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Anlagen und Gebäude an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung der Wasserbehörde.

11 Artenschutz

Von folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist auszugehen:

1. In den Fensteröffnungen der zum Erhalt festgesetzten westlichen Umfassungsmauer sind in ihrem dem Bergstrom zugewandten Abschnitt mind. 4 Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

2. Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen ist ausschließlich energiesparende LED-Technik und Insektenschützendes Leuchtendesign mit niedrigem UV- und Blauanteil im Spektrum zulässig.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT617 "An den Graden" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 03.03.2011 mit Beschluss Nr. 2197/10 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 15.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Stadtrat Erfurt hat am 11.09.2013 mit Beschluss Nr. 0176/13 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 18.10.2013, ist vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2013 zur Äußerung aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit Beschluss Nr.0421/15 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegen.
7. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO 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 bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

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 21.08.15 übereinstimmen.

Erfurt, den 06.11.2015

gez.: i.A. Reinhard Kräling
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stand der ALK: 09/2013

Rechtsgrundlagen

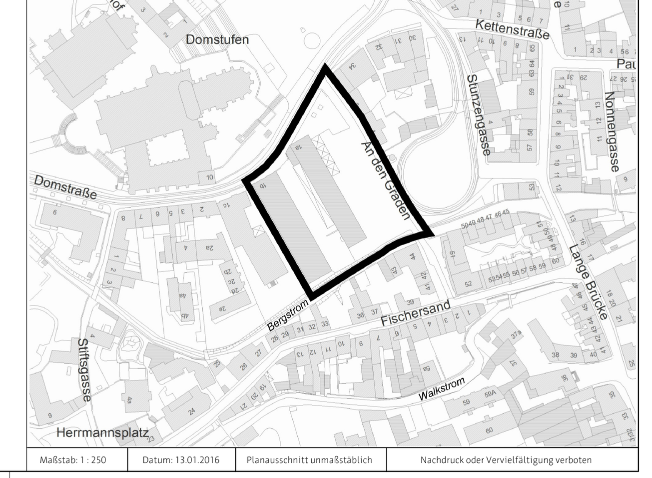
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. 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: 26.10.2015

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT617 "An den Graden"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 250 | Datum: 13.01.2016 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten