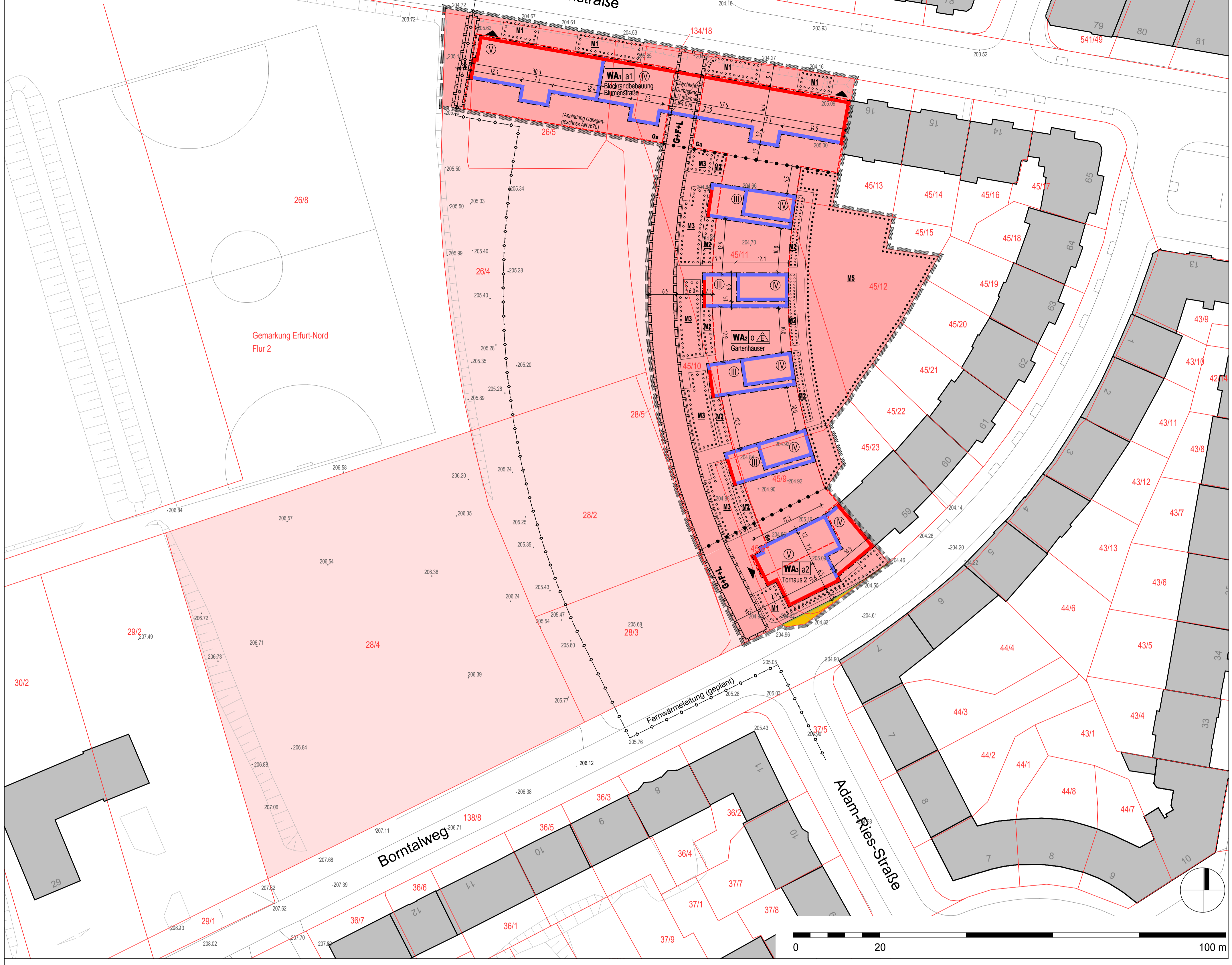


TEIL A1: PLANZEICHNUNG, M 1:500



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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Zeichnerische Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO90
 Füllschema der Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung: Bauweise
 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB): **WA1** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO): Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §522 und 23 BauNVO): offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB): öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßengrenzlinie, Ein- bzw. Ausfahrten Garageschoss
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB): Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 Sonstige Planzeichnungen: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Zweckbestimmung: Garageschoss, etc.
2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
 Hauptgebäude (Bestand), Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand), Höhenlage des vorhandenen Geländes, etc.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**
- | Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|-----|---|--|
| 0. | Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. | § 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB |
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| 1.1 | Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| 2.1 | Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist über die Gesamtlächen des WA1, WA2 und WA3 nachzuweisen. | § 12 Abs.3 BauGB |
| 2.2 | Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. | § 21a Abs.1 BauNVO |
| 3. | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| 3.1 | In der abweichenden Bauweise a1 (WA1) sind Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Eine Längenschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht. | § 22 Abs.4 BauNVO |
| 3.2 | In der abweichenden Bauweise a2 (WA2) sind Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. | § 22 Abs.4 BauNVO |
| 3.3 | Ein Überschreiten der nördlichen Baulinie des WA1 ist durch Eingangsbauten mit einer Breite von maximal je 6,50 m, in der Summe höchstens 19,50 m pro Geschoss, und einer Tiefe von maximal 2,50 m für das Erdgeschoss zulässig. An der westlichen Baulinie des WA1 ist für das Erdgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie auf einer Breite von maximal 5,00 m um maximal 0,75 m zulässig. | § 23 Abs.2 BauNVO |
| 3.4 | Ein Überschreiten der Baulinie des WA2 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal 4,00 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig. | § 23 Abs.2 BauNVO |
| 3.5 | An der südlichen Baulinie des WA1 ist für das oberste Vollgeschoss ist ein Zurückbleiben von der Baulinie um maximal 1,50 m zulässig, an der westlichen Baulinie um maximal 2,50 m (Staftegeschoss). Zusätzlich dürfen Balkone die südliche Baulinie mit einer Breite von maximal 6,50 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten. | § 23 Abs.2 BauNVO |
| 3.6 | Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 23,00 m, in der Summe höchstens 55,00 m pro Geschoss bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig. | § 23 Abs.3 BauNVO |
| 3.7 | Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA2 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal 3,00 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig. | § 23 Abs.3 BauNVO |
| 4. | Flächen für Stellplätze und Garagen | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB |
| 4.1 | Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Garageschoss zulässig. Ein- und Ausfahrten in das Garageschoss sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. | § 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO |
| 5. | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB |
| 5.1 | Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Kaminen, Öfen, etc. zulässig. Die Flächen unter den Kaminen sind als Rasenfläche mit Sträuchern und Frühjahrsblühern zu gestalten. | § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB |
| 6. | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.1 | Die Fahrbahndecken der Einfahrten sowie der überfahrbaren Flächen innerhalb des Garageschosses sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigen lärmarmen Oberflächebelag [KStO > 0 dB(A)] auszuführen. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.2 | Die Tore der Garageschosse sind für eine automatische Bedienung auszuliegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Flächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Mindestens 30 % dieser Fläche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit Gräsern, Kräutern und Blütenpflanzen zu bepflanzen. Maximal 20% der Gesamtfläche können mit Versiegelungsflächen, Wegen und Trittpfaden befestigt werden (Maßnahme M.8. Grünordnungsplan). | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 7. | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 7.1 | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittelgroßen Sträuchern, Stauden und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind 11 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzenqualität Hochstamm Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Oberflächenversiegelungen durch geschlossene Müllsammelanlagen sind zulässig. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 7.2 | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinststräuchern und Frühjahrsblühern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Rasenflächen sind nicht zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 7.3 | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 9 Laubbäume II. Ordnung, davon 5 heimische hochstämmige Obstbäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenqualität Hochstamm Stammumfang 16-20 cm. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche mit Sträuchern und Frühjahrsblühern zu gestalten. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 7.4 | Auf den Flachdächern der Garageschosse des WA1, WA2 und WA3 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen. Mindestens 30 % dieser Fläche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 40 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit Gräsern, Kräutern und Blütenpflanzen zu bepflanzen. Maximal 20% der Gesamtfläche können mit Versiegelungsflächen, Wegen und Trittpfaden befestigt werden (Maßnahme M.8. Grünordnungsplan). | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 8. | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |
| 8.1 | In der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind die bestehenden Bäume zu erhalten; die Fläche ist ausschließlich insgesamt zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese durch geeignete heimische Arten zu ersetzen. Es sind 2 Laubbäume I. Ordnung und 1 heimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenqualität Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Die Wurzelbereiche von mind. 6 m² von Versiegelungsflächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betten oder Befahren zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen mind. 2,5 m vom Stammfußpunkt betragen. | § 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB |

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO**
- | Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|------|---|--|
| 9. | Gestaltungsfestsetzungen | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr.1, 2 und 4 ThürBO |
| 9.1 | Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. | § 9 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 9.2 | Die Fassaden der Wohngebäude (WA1, WA2 und WA3) sind als Putzflächen in einem sandgrauen Farbton (S 2005-y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) oder mit einem natürlichen Klinker auszuführen. | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 9.3 | Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 10. | Werbeanlagen | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 10.1 | Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Werbeschildes mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |

- TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)**
- Archäologie**
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabfunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggf. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Bodendenkmälern.
 - Fernwärmeverversorgung**
Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeverorgungsgebiet außerhalb der Fernwärmesetzung der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollen die Grundsätze der Fernwärmesetzung zu Grunde gelegt werden.
 - Altlasten**
Das ehemalige Grundstück Borttalweg 58 (Autoschranke und Werkstatt) ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) über den Kennziffer 09473 erfasst. Bei einer Neubeauftragung des Grundstückes sind die Erdarbeitenarbeiten unter ingenieurtischer Begleitung (boden-schutz- und altlastrechnerische Baubegleitung mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien) durchzuführen.
 - Artenschutz**
Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entspr. der Spezifizierungen des faunistischen Gutachtens durchzuführen.
Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:
1. An den baulichen Anlagen sind zwei Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten im Traubereich der Gebäude zu errichten.
2. An den vorhandenen Beständen (M5) sind 3 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Lage und Ausrichtung der Flachkästen hat entsprechend dem faunistischen Gut-zuchtes zu erfolgen.
3. Sofern die noch durchzuführenden Untersuchungen das Vorkommen der streng geschützten Zaunzeisels bestätigen sollten, ist das Abfangen der örtlichen Zaunzeiselpopulation mittels Fangzaun/Fangemien und die Umsetzung der Tiere in andere geeignete Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes erforderlich.
4. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtsinsekten minimieren, zulässig.
- Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV671 „Borttalbogen, Teilgebiet 3“**
- Der Stadtrat Erfurt hat am 01.10.2014 mit Beschluss Nr. 1427/14, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, die Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung getroffen, den Entschließungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 „Borttalbogen“ und dessen Begründung genehmigt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, ist vom 10.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung auf Grundlage des Bebauungsplanes ANV665 „Borttalbogen“ durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2014 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umverordnung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit Beschluss Nr. 0837/15 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV671 „Borttalbogen, Teilgebiet 3“ mit Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV671 „Borttalbogen, Teilgebiet 3“ und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausliegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Rechtsverbindlich
 Erfurt, den
 Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Bauordnungsrecht (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49)**, zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsvorverordnung - 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).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubeschaffung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 183).

Stand: 04.04.2016

Kartengrundlage:
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt.
 Stand der ALK 12/2014

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen als Grundlage für die gemeinsamen 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, quass-stadtplaner, Schillerstraße 20, 99096 Erfurt, 99423 Weimar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV671 "Borttalbogen – Teilgebiet 3"

Erfurt
 LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
 Stadtverwaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV671 „Borttalbogen - Teilgebiet 3“ 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 bezeugt.

Erfurt, den
 Landeshauptstadt Erfurt
 A. Bausewin
 Oberbürgermeister

Maßstab: 1:500 Datum: 04.04.2016 Planschnitt: unmaßstäblich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung