



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 PlanVZO90

Fülschemata der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (WA) Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (V) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

o offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 a abweichende Bauweise

Baulinie  
 Baugrenze

Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
 Ein- bzw. Ausfahrten Garageschoss

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

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

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

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

M1 M2 M3 Nummerierung von gründerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Zweckbestimmung: Garageschoss, tw. unterirdisch (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
 Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Leitungsträgers

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Bauweise

Bemassung in Meter

Hauptgebäude (Bestand)  
 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)  
 Höhenlage des vorhandenen Geländes  
 Höhenpunkte in Meter u. NN  
 Böschung im Bestand  
 Fernwärmeleitung (geplant)  
 Gesamtbereich Städtebauliches Konzept "Borntalbogen"

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

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2.1	Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist über die Gesamtläche des WA1 und WA2 nachzuweisen.	§ 16 Abs.2 BauNVO § 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.	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
3.1	In der abweichenden Bauweise a (WA1) sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längsbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs.4 BauNVO
3.2	Ein Überschreiten der Baulinie des WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 5,50 m, in der Summe höchstens 26,00 m pro Geschoss bis maximal zur Grenze der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (Garageschoss) zulässig.	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.3	An der südlichen Baulinie des WA2 ist für das oberste Vollgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie um maximal 1,50 m zulässig, an der östlichen Baulinie um maximal 2,50 m (Stallfacheschoss).	§ 23 Abs.2 BauNVO
3.4	Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 15,00 m, in der Summe höchstens 45,00 m pro Geschoss bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zulässig.	§ 23 Abs.3 BauNVO
4.	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
4.1	Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Garageschoss zulässig. Ein- und Ausfahrten in das Garageschoss sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
5.	<b>Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe</b>	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
5.1	Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. §2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
6.	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.1	Die Fahrbahndecken der Einfahrten sowie der überfahrbaren Flächen innerhalb des Garageschosses sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag (StCStO > 0 dB(A)) auszuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.2	Die Tore des Garageschosses sind für eine automatische Bedienung auszugestalten. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und das Garagengerät sind nach dem Stand der Lärmmindertechnik auszubilden, sodass die von diesen Vorrichtungen verursachten Beurteilungswerte mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.19 der TA Lärm liegen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.3	Im Garageschoss des WA1 ist die Trennfläche zu den darüberliegenden Geschossen schallmindernd auszuführen, sodass die Geräuschübertragungen auf einen maximal zulässigen Beurteilungswert von 35 dB(A) - tags und 25 dB(A) - nachts in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 begrenzt werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.4	Zur passiven Be- und Entlüftung des Garageschosses im WA1 sind an der Westfassade insgesamt 4 Lüftungsöffnungen (freie Öffnungsfäche jeweils maximal 0,8 m²) und an der Ostfassade insgesamt 4 Lüftungsöffnungen (freie Öffnungsfäche jeweils maximal 1,25 m²) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.5	An der Ostfassade des WA2 sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss nur Fenster mit Festverglasung oder mit geschlossenen ausgeführten Vorbauten (verglasie Balkone) zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
6.6	An der Südfassade des WA2 ist die Beschaffenheit der Außenbauteile an den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III auszurichten. Für die übrigen Fassaden im WA1 und WA2 gelten die Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich II. Die Stellung von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fenster an lärmbelasteten Fassaden (Lärmpegelklasse III und höher) verfügen, ist über schalldämmte Lüftungsöffnungen / -einrichtungen sicherzustellen. Die Lüftungsöffnungen / -einrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht verringern.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
7.1	Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden 10 Bäume sind ausschließlich als Nadelbäume (Gewöhnliche Kiefer Pinus sylvestris) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 25/30 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Die Baumscheiben außerhalb der wassergebundenen Wegedecke sind mit Stauden und Gräsern zu unterpflanzen. Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise verschoben werden. 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
8.	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.1	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern und Frühjahrsblüher anzuzeigen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.2	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern und Frühjahrsblüher anzuzeigen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
8.3	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 7 heimische Laubbäume I. Ordnung und 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18/20 cm. Die Fische unter den Bäumen sind als Rasenfläche mit Strauchgruppen und Frühjahrsblüher zu gestalten. Die Bereiche der Feuerwehrrufahrt können mit Großsteppflaster mit Rasengras befestigt werden. 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
8.4	Auf den Flachdächern des Garageschosses des WA1 und WA2 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, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Maximal 20% der Gesamtfläche können mit wassergebundenen Wege und Trittplatten befestigt werden.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

#### Verfahrensmerkmale zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV670 „Borntalbogen, Teilgebiet 2“

- Der Stadtrat Erfurt hat am 01.10.2014 mit Beschluss Nr. 1427/14, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, die Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung getroffen, den Erweiterungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 "Borntalbogen" und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, ist vom 10.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung auf Grundlage des Bebauungsplanes ANV665 "Borntalbogen" 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 Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit Beschluss Nr. 0882/15 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Borntalbogen, Teilgebiet 2" mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 "Borntalbogen, Teilgebiet 2" und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgeteilt.
- 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 08.07.2015 mit Beschluss Nr. 0882/15 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV670 "Borntalbogen, Teilgebiet 2" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1546)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 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 Neufassung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2016 (GVBl. S. 242, 244)

Stand: 08.08.2016

### 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 Bezeichnungen als Grundlage für die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt

TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

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

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Lobrastraße 34  
99096 Erfurt

quass-stadtplaner  
Schillerstraße 20  
99423 Weimar

Maßstab: 1:500 Datum: 08.08.2016 Planauschnitt unmaßstäblich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung