



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)

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

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

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

Zweckbestimmung:

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

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

Sonstige Planzeichen

2. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzplätzen im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 ThürBO

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Maßstabsleiste

0 10 20 Meter

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 | Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. | § 1 Abs. 5 BauNVO |
| 1.2 | Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, 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 | Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen. | § 16 Abs. 2 BauNVO |
| 2.2 | Bezugsebene für die festgesetzte Traufhöhe ist die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Gemessen wird in Wandmitte der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudesseite. | § 16 Abs. 1 BauNVO |
| 2.3 | Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand definiert. Bei Flachdächern gilt die maximale Traufhöhe als Oberkante Attika bzw. als Oberkante der Brüstung von Dachterrassen. | § 16 Abs. 1 BauNVO |
| 2.4 | Die festgesetzte Traufhöhe darf im WA 2 durch untergeordnete Gebäudeteile, die 1/3 der betreffenden Außenwandhöhe nicht überschreiten, ausnahmsweise um max. 2,50 m überschritten werden. | § 16 Abs. 6 BauNVO |
| 2.5 | Die Sockelhöhe der Gebäude ist der Abstand zwischen Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau. Es ist eine Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig. | § 16 Abs. 1 BauNVO |
| 2.6 | Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind innerhalb der WA 2 und WA 3 als eingeschossige Baukörper zulässig. | § 16 Abs. 2 BauNVO |
| 3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| 3.1 | Ausnahmsweise sind bei Erhalt bestehender Gebäude im WA 2 und WA 3 Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. | § 22 Abs. 3 BauNVO |
| 3.2 | Ein Über- oder Unterschreiten von Baulinien ist durch Gebäudebreite mit einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 1,5 m für Windfänge, Treppenhäuser sowie Wintergärten zulässig. | § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO |
| 3.3 | Ein Unterschreiten von Baulinien ist durch Garagen mit einer Breite von maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig. | § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO |
| 3.4 | Ein Überschreiten von Baugrenzen ist durch Gebäudebreite mit einer Breite von maximal 5,0 m und einer Tiefe von maximal 1,5 m für Windfänge, Treppenhäuser sowie Wintergärten zulässig. | § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO |
| 4 | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| 4.1 | Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen. | § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO |
| 4.2 | Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m ² zulässig. | § 12 Abs. 6 BauNVO |
| 4.3 | Überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| 4.4 | Pro Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| 5 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| 5.1 | Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der Stadt Erfurt für eine Regenwasserleitung mit einer Breite von in der Regel 4,0 m zu belasten. | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| 6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 6.1 | Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht mit vollverriegelbaren Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster auszubilden. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 16 BImSchG |
| 6.2 | Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 5,0 m ² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 16 BImSchG |
| 6.3 | Im WA 2 sind je Wohngebäude westlich der Planstraße A jeweils 3 Mischschwalben Kunststern und eine Fledermaus-Dachgömmis-/Giebelreihe vorzusetzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 16 BImSchG |
| 6.4 | Im WA 2 ist je Wohngebäude östlich der Planstraße A ein Fledermaus-Großraumbaukasten vorzusetzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 16 BImSchG |
| 6.5 | Im WA 1 ist an den, an der Planstraße B gelegenen Baugrundstücken je Wohngebäude ein Fledermaus-Flachkasten vorzusetzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 16 BImSchG |
| 6.6 | Der festgesetzte Gewässerschonstreifen entlang der Lache ist mit Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm gemäß Planantrag ergänzend zum Bestand zu bepflanzen und mit einer heimischen standortgerechten Kräuterausstattung anzulegen. Für die Bepflanzung ist autochthones Pflanzenmaterial mit folgenden Arten zu verwenden: Ainus gifuensis Populus tremula Prunus padus Quercus robur Salix alba | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 16 BImSchG |
| 7 | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB |
| 7.1 | In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bauabgabensgesetzes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Abweichend davon sind ausnahmsweise feste und flüssige Brennstoffe zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die Feuerungsanlage die Emissionschutzanforderungen des Umweltschutzes „Blauer Engel“ erfüllt und wenn nachgewiesen wird, dass außerhalb der Heizperiode durch emissionsfreie Anlagen (wie Solaranlagen oder Wärmepumpen) der Wärmebedarf gedeckt werden kann. Satz 1 gilt nicht für offene Kamine gemäß § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV. | § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB |

8. Vorkerkehr zum Schutz vor schädlichen Umweltauflagen

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Dächer

11. Dachaufbauten und -einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren

12. Dachterrassenaustritte gemäß Festsetzung Nr. 10.1 dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.

13. Dachterrassen sind zulässig, soweit der Brüstungsbereich durch eine geschlossene Altkante mit einer Höhe von 1,10 m ausgebildet wird.

14. Bei Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Flachdächern bildet die Höhe dieser Anlagen den einzuhaltenden Mindestabstand von der Altkante.

15. Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern, die eine Dachneigung größer als 35° aufweisen an jeder Traufseite zusammengerichtet bis zu 1/2 der Gesamtdachlänge, zulässig. Sie dürfen insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

16. Zulässig sind Satteldach- und Schrägdachbauten sowie Zwerchhäuser bis zu einer Breite von max. 3,50 m.

17. Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen zu den Dacheinschnitten folgende Abstände einhalten:

| | | |
|------------|--------|-----------------|
| zum First | 2,50 m | 2 Planmehreihen |
| zur Traufe | 0,75 m | 2 Planmehreihen |
| zum Organg | 2,00 m | 1,00 m |

18. Giebeln dürfen jeweils frühestens zwei Planmehreihen unterhalb des Firstes und oberhalb der Traufe und mindestens 1 m vom Organg (Giebel) entfernt errichtet werden.

19. Zwerchhäuser müssen zu den Dachkanten mindestens folgende Abstände einhalten:

| | |
|---------------------|-----------------|
| zum First | 2 Planmehreihen |
| zum Organg (Giebel) | 2,0 m |

20. Zwerchhäusern über der Traufe müssen zur Traufe des Hauptdaches einen Abstand von mind. 1,5 m haben. Als Dach des Zwerchhauses ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach zulässig.

21. Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.

22. Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner als 35° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

23. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur die Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Spiegelfarbene und glänzende Beschichtungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Die Beschichtung der Zwerchhäuser ist oberhalb der Hauptdächer in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten.

13. Fassadengestaltung

14. Garagen und Stellplätze

15. Einfriedungen

16. Vorgärten

17. Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

18. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

19. Geländeregulierungen

20. Dächer

21. Dachaufbauten und -einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren

22. Dachterrassenaustritte gemäß Festsetzung Nr. 10.1 dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.

23. Dachterrassen sind zulässig, soweit der Brüstungsbereich durch eine geschlossene Altkante mit einer Höhe von 1,10 m ausgebildet wird.

24. Bei Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Flachdächern bildet die Höhe dieser Anlagen den einzuhaltenden Mindestabstand von der Altkante.

25. Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern, die eine Dachneigung größer als 35° aufweisen an jeder Traufseite zusammengerichtet bis zu 1/2 der Gesamtdachlänge, zulässig. Sie dürfen insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

26. Zulässig sind Satteldach- und Schrägdachbauten sowie Zwerchhäuser bis zu einer Breite von max. 3,50 m.

27. Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen zu den Dacheinschnitten folgende Abstände einhalten:

| | | |
|------------|--------|-----------------|
| zum First | 2,50 m | 2 Planmehreihen |
| zur Traufe | 0,75 m | 2 Planmehreihen |
| zum Organg | 2,00 m | 1,00 m |

28. Giebeln dürfen jeweils frühestens zwei Planmehreihen unterhalb des Firstes und oberhalb der Traufe und mindestens 1 m vom Organg (Giebel) entfernt errichtet werden.

29. Zwerchhäuser müssen zu den Dachkanten mindestens folgende Abstände einhalten:

| | |
|---------------------|-----------------|
| zum First | 2 Planmehreihen |
| zum Organg (Giebel) | 2,0 m |

30. Zwerchhäusern über der Traufe müssen zur Traufe des Hauptdaches einen Abstand von mind. 1,5 m haben. Als Dach des Zwerchhauses ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach zulässig.

31. Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.

32. Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner als 35° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

33. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur die Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Spiegelfarbene und glänzende Beschichtungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Die Beschichtung der Zwerchhäuser ist oberhalb der Hauptdächer in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten.

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes ST0600 "Wohnen nördlich der Walter-Rein-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1. Der Stadtrat hat am 27.10.2010 den Beschluss Nr. 1123/10 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ST0600 "Wohnen nördlich der Walter-Rein-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 19.11.2010 öffentlich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 29.11.2010 bis 10.12.2010 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 19.11.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

4. Der Stadtrat hat am 23.01.2011 den Beschluss Nr. 1040/12 am 23.01.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und genehmigt. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 09.03.2015 bis zum 10.04.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 27.02.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2015ur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Stadtrat hat am dem Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Sitzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt worden. Die Salzung wurde nicht beantragt.

Die Überbestimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A-Bauwesen
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Bauformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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. 1545)

3. 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)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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 Neufassung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), Thüringer Kommunalordnung in der Fassung vom 28.1.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Thüringer Gesetz zur direkten Demokratie auf kommunaler Ebene vom 7.10.2016 (GVBl. 506, 513)

Stand: 17.11.2016

Bebauungsplan ST0600 "Walter-Rein-Straße"

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die gemeinrechtlichen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.05.2015 übereinstimmen.

Erfurt, den 11.05.2015

gez. i.A. Leyold OVR

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Stand der ALK: 09.09.2014

Planverfasser: Amt für Stadterweiterung und Stadtplanung
Lieberstraße 34, 99066 Erfurt

Maßstab: 1:500 Datum: 01.12.2016 Planverfasser: unmaßstäblich Nachdruck oder Vervielfältigung verboten