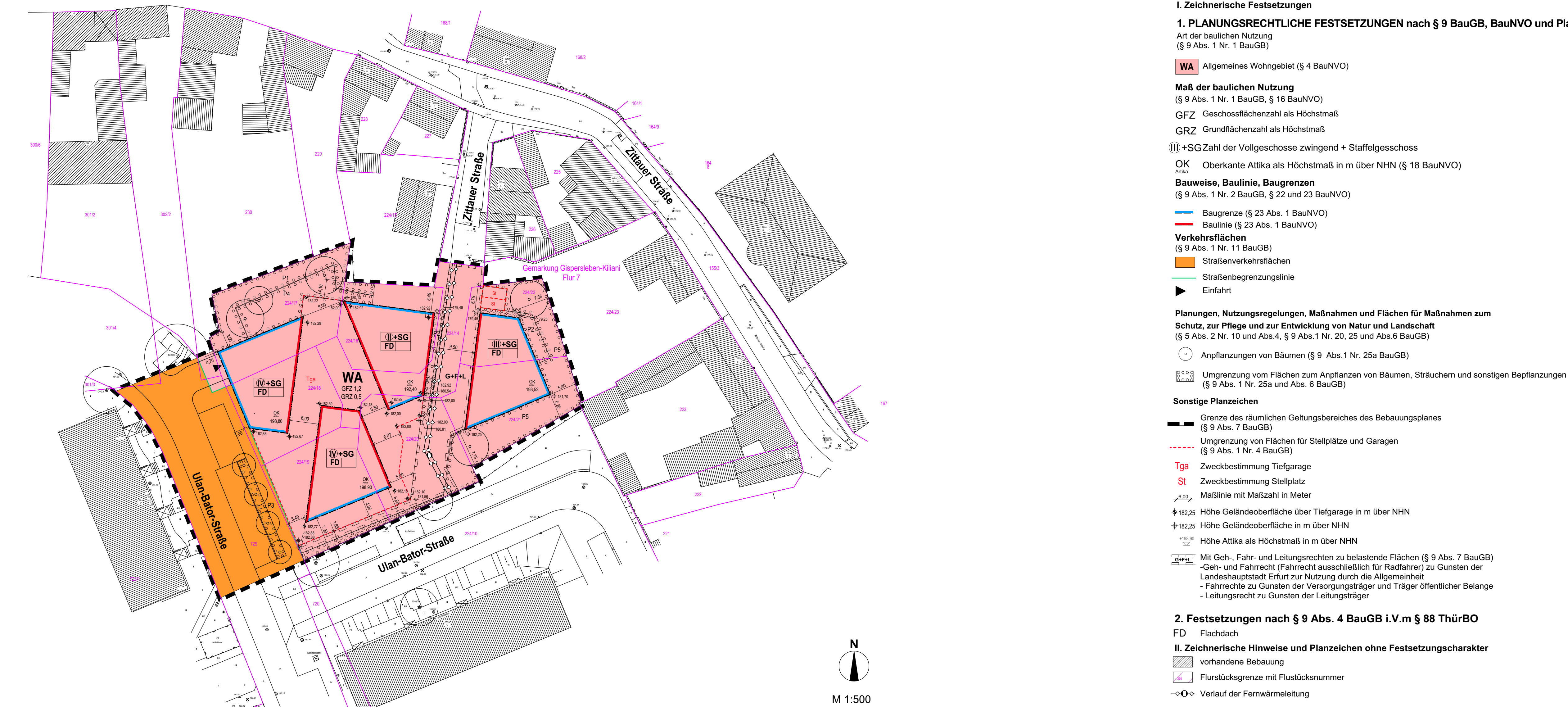


Teil A1 Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung



Teil A2 Zeichnerische Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
Ansichten 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.	Art der baulichen Nutzung In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Verengung des Gebietes dienenden Läden, die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 5 BauNVO § 1 Abs. 6 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung 2.1. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgelegt. 2.2. Für das Plangebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt. 2.3. Die Zahl der Vollgeschosse zuzüglich Staffelschosse sowie die Höhen der baulichen Anlagen werden zwingend festgesetzt. 2.4. Die Oberkante der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der Attiken der Gebäude. 2.5. Eine Überschreitung der Oberkante Attika ist für untergeordnete, konstruktiv und technisch notwendige Bauteile auf dem Dach bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO § 16 Abs. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO § 18 Abs. 2 BauNVO
3.	Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten 3.1. Die Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. 3.2. Für Zufahrten gilt: In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Zufahrten und Stellplätze nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. 3.3. Überschreitungen der Umgebung über Flächen für die Tiefgarage sind durch Lüftungsschächte mit max. 1,2 m Breite und 2,0 m Länge in der für die Belüftung und Entsauchung der Tiefgarage und Kellerräume notwendigen Anzahl zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB § 21a Abs. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 4.1. Auf der Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Erschließungsträger festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5.1. Auf den Flachdächern aller baulichen Anlagen ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mind. 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für die Tiefgarage. 5.2. Innerhalb der extensiven Dachbegrünung sind konstruktiv und technisch notwendige Bauteile zulässig. 5.3. Maximal 25% der Gesamtfäche der Dachflächen können als Dachterrasse ausgeführt werden. 5.4. Teile der Tiefgarage, die nicht überbaut sind und nicht der Erschließung dienen, sind intern mit einer Substratdicke von mind. 40cm auszuführen und mit Stauden- und Graspflanzen und Frühjahrsblüher zu begrünen; Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 4 Ankerbäume (amarcis Freisorten) als Solitärstrauch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, H200-250, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 5.5. Nicht über- und unterbaute Flächen, die nicht der Erschließung oder als Stellplätze dienen, sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. 5.6. Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	Gestaltung baulicher Anlagen 9.1. Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen im Plan Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. 10. Fassaden 10.1. Die Materialien der Fassaden sind in der Sockelzone aus Klinkern (Farbe: Graubrot, Natürlich) auszuführen. Die Putzflächen sind in einem glatten Kratzputz im Farbton der Klinker auszuführen. Alle Rahmen und Oberflächen von Fassadenöffnungen sind in der Farbe Lichtgrau auszuführen.	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.	Dächer 11.1. Für das allgemeine Wohngebiet WA gilt: Für alle Hausgipfe sind nur Flachdächer zulässig. 11.2. In dem allgemeinen Wohngebiet WA ist zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Staffelschoss mit einer Grundfläche kleiner als zwei Drittel der darunterliegenden Geschossgrundfläche zulässig. Dachaufbauten zu Begrünung der Staffelschosse sind nicht zulässig, außer zu Wartungsarbeiten. 11.3. Maximal zwei Fassadenseiten der Staffelschosse dürfen fassadenbündig zu den darunterliegenden Geschossen ausgeführt werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12.	Garagen und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter 12.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren. 12.2. Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wird auf maximal 33 PKW begrenzt.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.	Oberflächenbefestigungen 13.1. Festlegungen zur Gestaltung der Oberflächenbefestigungen von Wegen, Zufahrten und Erschließungsflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
14.	Außenanlagen und Einfriedungen 14.1. Im Zuge der Freiflächengestaltung sind geringfügige Aufschüttungen und Stützmauern im Bereich der Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und in den Pflanzflächen P2 zulässig. 14.2. Mauern und Stützmauern in Verbindung mit Gebäuden und der Zufahrt Tiefgarage sind in Farbe und Materialwahl der angrenzenden Bebauung auszuführen. 14.3. An Grundstücksgrenzen, außer zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sind offene Einfriedungen ohne Sockel nur als 1,50 m hohe mit Hecken hinterlegte Zäune zulässig, mit einem Abstand von 0,5m zum Nachbargrundstück. 14.4. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausgenommen von Pflanzbeeinträchtigungen keine Einfriedungen zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Einschichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde legenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesetzt werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

2. **Archäologische Bodenfunde**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Stätten- oder Grabfunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers 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. Grundstückshalter 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 Zeilplanung 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 Schutzziel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3. **Bodenverunreinigungen**

Grundsätzlich ist bei Auftreten von schadstoffkontaminierten Böden oder Aushub die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt, abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** (i. d. 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)
- 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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 13.12.1990 (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 Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2016 (GVBl. S. 242, 244)

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- GIS653 "Wohnanlage am Kilianpark" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Der Stadtrat Erfurt hat am 01.11.2014 mit Beschluss Nr.1327/14 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 10.11.2014 bis 12.12.2014 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. 20 vom 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am 01.11.2014 wurde am (Beschluss Nr.) aufgehoben.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am (Beschluss Nr.) den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am (Beschluss Nr.) 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.
 - 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 bis zum öffentlich ausgelegt.
 - 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. vom ortsüblich bekannt gemacht.
 - 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 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am (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

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung 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 sind bekannt.

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 gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit der Vermessung nach dem Stand vom 15.02.2016 übereinstimmen. (Kartengrundlage: Vermessungsplan mit Stand vom 15.02.2016 / Dipl.-Ing. Torsten Zachech)

Erfurt, den

Dipl.-Ing. Torsten Zachech

Planverfasser:

h/s
HESTERMANN ROMMEL
Architekten + Gesamtplanner
GmbH & Co. KG
Gorkistraße 14, 99064 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Lieberstraße 34, 99096 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653
"Wohnanlage am Kilianpark"
Entwurf

