

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1	Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauN- VO
1.1.2	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.1	In den Flächen für Gemeinbedarf GB sind Anlagen und Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie Einrichtungen für soziale und kirchliche Zwecke zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
1.2.2	In den Flächen für Gemeinbedarf ist die Änderung und Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen formell und materiell zulässigen Läden im zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Maß ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 6 und 8 BauNVO
1.2.3	In den Flächen für Gemeinbedarf ist die Änderung und Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen formell und materiell zulässigen Wohnnutzungen im zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Maß ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 10 BauN- VO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO
2.1	Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.	§ 18 Abs. 1 BauN- VO

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2.2 | Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss des WA1 darf maximal 1,50 m über der Bezugsebene liegen.
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss des WA2 darf max. 0,4m über der Bezugsebene liegen. | § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO |
| 2.3 | Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern. Sie bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss. | § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO
§ 18 Abs. 1 BauN-
VO |
| 2.4 | Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss. | § 16 Abs. 2 Nr. 4
BauNVO
§ 18 Abs. 1 BauN-
VO |
| 2.5 | Vollgeschosse, Geschossfläche
In WA1 sind ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.
Im WA2 sind Gebäude mit 1-2 Vollgeschossen zulässig. | §16 Abs. 2 Nr. 3
BauNVO |
| 3. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | § 9 Abs. 1 Nr. 6
BauGB |
| 3.1 | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt: maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude | § 9 Abs. 1 Nr. 6
BauGB |

- | | | |
|-----------|---|-----------------------------------|
| 4. | Nebenanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB |
| 4.1 | Nebenanlagen sind in den Wohngebieten WA1 und WA2 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von max. 15 m ³ umbauten Raumes zulässig. Abweichend davon sind Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereichen) an der Straße Am Weißbach und entlang der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche unzulässig. | § 14 Abs. 1 Satz 3
BauNVO |
| 4.2 | In den Flächen für den Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m ³ zulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für Spielanlagen. | |
| 4.3 | Nebenanlagen in den privaten Grünflächen sind nicht zulässig. | |
| 4.4 | Auf dem geplanten Baugrundstück 3 ist eine Nebenanlage zur Nahwärme- und Energieversorgung nach § 14 BauNVO zur Versorgung der 7 Wohngrundstücke zulässig. Überschüssige Energie soll in das Stromnetz eingespeist werden. Die Leitungsverlegung des Blockheizkraftwerkes zu den einzelnen Baugrundstücken erfolgt mittels Grunddienstbarkeiten. | § 14 Abs. 3
BauNVO |
| 5. | Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten | § 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB |
| 5.1 | Je Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Breite dieser Zufahrten zum Grundstück darf 3,00 m nicht überschreiten. | § 12 Abs. 6 BauN-
VO |
| 5.2 | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Grundstücksein- und -ausfahrten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen "Zur Eselshöhle" und "Am Weißbach" nicht zulässig.
Absatz 1 gilt nicht für die Zufahrt zur Friedhofserweiterungsfläche von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Zur Eselshöhle". Eine Grundstückszufahrt ist mit einer Breite von max. 4,0 m zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB |

- 5.3 Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Bei den geplanten Baugrundstücken 3 bis 6 sind Stellplätze in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carport zulässig.

6. Grünflächen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB**

- 6.1 Entlang der südlichen und östlichen geplanten Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche ist eine 3,0 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die private Grünfläche an der Westseite des Geltungsbereiches ist flächig gärtnerisch zu gestalten. Die private Grünfläche an der Nordseite des Geltungsbereiches entlang der Straße Zur Eselshöhle ist flächig als extensive Wiese anzulegen. Stellplätze sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB**

- 7.1 Fensterlose Wandflächen von jeweils zusammenhängend mehr als 20 m² sind zu begrünen.
- 7.2 Die Oberflächenbefestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

8. Verwendungsverbot von Brennstoffen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 23
BauGB**

- 8.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.

- 9. Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 9.1 Für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß nach Tab. 8 der DIN 4109 von $R'_{w,res} = 35$ dB zu realisieren (s. Empfehlung Lärmschutzgutachten).
- 9.2 Der zulässige Schalleistungspegel von geräuschrelevanten Aggregaten darf den Maximalwert von 37 dB (A) nicht überschreiten.
- 10. Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
- 10.1 Die mit der Signatur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind mit Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten, mit Rasen anzulegen oder als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. In je angefangene 100 m² der mit Signatur gekennzeichneten Fläche ist ein Obsthochstamm (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12- 14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.2 Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 70 % als Grünflächen mit Gehölzen, Stauden und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m² ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14- 16 cm) gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Ein Laubbaum der Art Feldahorn (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 – 16 cm) ist jeweils im Vorgartenbereich im Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
11.	Gestaltungsfestsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.4 ThürBO
11.1	Bei den Gebäuden im WA1 ist zu den zwingend 2 Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 60% des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Wände des Staffelgeschosses sind an mindestens zwei (Nordost- und Südostseite) und maximal drei Seiten (ausgeschlossen ist die Nordwestseite) von der Fassadenaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Das Staffelgeschoss ist mit Flachdach auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 11.2 Dachaufbauten und Dachgestaltung
- Die eingetragenen Firstrichtungen im Teilgebiet WA2 gelten nur für die Hauptkörper. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- Dachaufbauten und –einschnitte sind an jeder Traufseite zulässig, ihre Breite darf jeweils die Hälfte der darunter liegenden Gebäudefassade nicht überschreiten. Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Höhe des Drempels wird an der Innenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante der Dachkonstruktion gemessen.
- Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig. Solar- oder Photovoltaik-Anlagen auf geneigten Dächern sind flächenbündig mit der Dachhaut und orthogonal zu Ortgang und Traufe ausgerichtet auszuführen. Ausnahmsweise können diese auf der Dachhaut errichtet werden, sofern sie parallel mit der Dachneigung der Dachhaut und orthogonal zu Ortgang und Traufe ausgerichtet angeordnet werden.
- Bei Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind die Attiken als umlaufende geschlossene Wandscheiben bis zur Oberkante der Solar- oder Photovoltaikanlagen zu verlängern.
- Aufbauten auf Flachdächern, welche die Höhe der Attika überschreiten, sind nicht zulässig. Lediglich durch Kamine und Abgasschornsteine darf die Attikakonstruktion ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden.
- Die Dächer im WA2 sind in Rot- oder Grautönen zu gestalten. Dacheindeckungen sind in matter Oberfläche auszuführen.
- 11.3 Die natürliche Geländeform des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- Abweichend gilt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in WA1 Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,20m und in WA2 Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,20m ausnahmsweise zulässig sind.
- 11.4 Reflektierende Fassadenmaterialien und -elemente mit Ausnahme von Glasfassaden sind nicht zulässig. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- Edelstahlschornsteine oder andere glänzende Materialien sind in mattierter Ausführung ausnahmsweise zulässig.

- 11.5 Heizungsanlagen sind vollständig in die Gebäude zu integrieren. § 88 Abs. 1 Nr. 1
Außerhalb der Gebäude angeordnete Aggregate (z.B. Lüftungs- oder ThürBO
Klimaanlagen etc.) sind durch Einhausung vor der Einsichtnahme zu
schützen.
Zu- und Abluftschächte sowie Schornsteine oder Abgassysteme bis
zu einer Größe von jeweils max. 600 mm Durchmesser und einer
Länge bis zu max. 2,00 m sind abweichend davon allgemein zulässig.
- 11.6 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu in- § 88 Abs. 1 Nr. 4
tegrieren oder durch Einhausungen oder Eingrünung vor der Einsicht ThürBO
vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.
Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Stell-
plätzen für bewegliche Abfallbehälter muss mindestens 1,50 m be-
tragen.
- 11.7 Vorgärten und Einfriedungen § 88 Abs. 1 Nr. 4
Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. ThürBO
Im WA2 sind entlang der Straße Am Weißbach Nebenanlagen unzu-
lässig.
Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bezogen auf die Oberkante
der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zuläs-
sig.
Die Einfriedungen der geplanten Baugrundstücke 1,2,6 und 7 sind in
einem Abstand von 1,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie
der Erschließungsstraße zu errichten.
Die vorhandene Natursteinmauer entlang der Straße Am Weißbach
ist zu erhalten und im Bereich der Gabionen nach der Baumaßnah-
me wieder herzustellen. Dabei sind Höhe der Mauer und Art des
Mauerwerks den erhaltenen Mauerteilen anzupassen.
Pro Baugrundstück im WA2 ist max. eine Unterbrechungen in der Na-
tursteinmauer für eine Grundstückszuwegung mit einer Breite von
max. 1,20 m zulässig.

Hinweise (Ohne Festsetzungscharakter)

1. Altlasten

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien im Boden, Wasser oder in der Luft angetroffen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2. Schutz des Mutterbodens

Das Naturgut Mutterboden ist nach § 1 Abs. 3 Nr. 7 ThürNatG zu schützen. Der Mutterboden ist in allen zu versiegelten Flächen vor Beginn der Bauarbeiten in der anstehenden Höhe abzuführen und gesondert zu lagern. Der Mutterboden ist für das Andecken von durch das Bauvorhaben entstandenen Rohboden wieder zu verwenden.

3. 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 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. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften und Standards (DIN-Normen, etc.) 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.