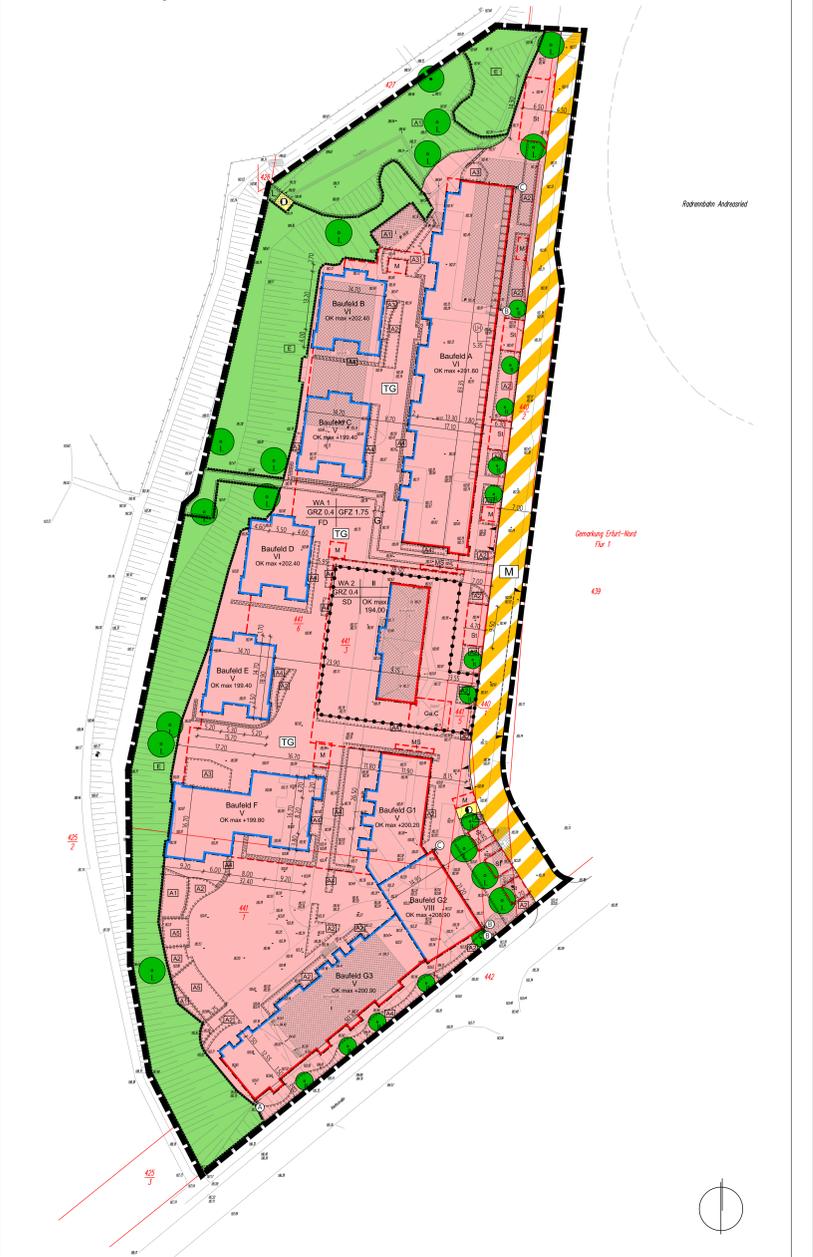


Teil A1: Planzeichnung



Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO  
M 1:500



**Planzeichnungserklärung**  
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanZ  
I. Zeichnerische Festsetzungen

**Nutzungshöhe:**  
Art der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse  
Grundfläche/m²  
Deckenart  
Höhe baulicher Anlagen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**  
AG Allgemeinwohngelände (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO):**  
GFZ 2,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m ü. NN

**Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO):**  
Baueinheit  
Baugruppe

**Verkehrsfächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):**  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung  
Mischverkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):**  
Ein- und Ausfahrbereich  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):**  
private Grünfläche  
Zweckbestimmung  
Hangkante Gewässer

**Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB):**  
I. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
II. Bezeichnung der Baumgröße, z.B. Baum II, Ordnung  
A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
E Bezeichnung der Erhaltungsfläche

**Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**  
FD Flächendruck  
SD Satteldach

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
Zweckbestimmung

**II. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**  
vorhandene Bebauung  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
vorhandene Flurstücksbezeichnung  
Höhe/Neigung des Geländes in m ü. NN

**Teil B: Textliche Festsetzungen**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB**

**Nr. Festsetzung Ermächtigung**

0. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind im Baugelände WA 1 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. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
2.1. Die zulässige Grundfläche kann bis zu einer Grundfläche von 0,8 durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO  
2.2. Im Baufeld A wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 102,00 m ü. NN festgesetzt. Die Auskragung ist mit einer lichten Höhe von mindestens 5,35 m, bezogen auf die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auszuführen. § 16 Abs. 6 BauNVO  
2.3. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 0,8 m überschritten werden. § 16 Abs. 6 BauNVO

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
3.1. Für die Baufelder B, C, D, E, und F im Baugelände WA 1 sowie das Baufeld M ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Außenwände dürfen auf der festgesetzten privaten Grundfläche liegen. § 22 Abs. 2 BauNVO  
3.2. Für die Baufelder A sowie G 1 bis G 3 im Baugelände WA 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Die Absandanforderungen auf der festgesetzten privaten Grundfläche liegen. Die Grenzabstände sind einzuhalten. § 22 Abs. 4 BauNVO

**4. Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
4.1. Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bei einer Tiefe von 15,0 m der westlichen Grenze der festgesetzten Mischverkehrsfläche sowie der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO  
4.2. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Garage oder Carport, innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. § 12 Abs. 4 BauNVO

**5. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
5.1. Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
6.1. Die Dachflächen der Gebäude sind mit Grün- und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,05 m bis 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.  
6.2. Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versteigerung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von verteilten Flächen zum Stammfußpunkt mindestens 2,50 m betragen. Davon ausgenommen sind die Bäume mit eingeschränkter Lebenserwartung.  
6.3. Für alle neu zu pflanzende Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m², bei Bäumen in Hochlagen mindestens 10,00 m², bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.  
6.4. Alle gepflanzten Flächen sind mit versickerungsfähigen Platten oder Plattenbelag auszubilden.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
7.1. Das festgesetzte Gehrecht G wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**7.2.** Das festgesetzte Leitungsrecht L wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

**8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB  
8.1. Im Baugelände WA 1 werden innerhalb der zeichnerischen Festsetzung TG Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlagen sind als Gebäudeflächen auf den Baufeldern A, B, C, D, E, Fund G 1 bis G 3 zuzugreifen.  
8.2. Im Baugelände WA 1 werden als Gemeinschaftsanlage solche Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter M festgesetzt. Die Gemeinschaftsanlagen M sind allen Gebäuden im Baugelände WA 1 zuzugreifen.

**9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
9.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine fest- oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von offenen Kaminen sind unzulässig.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
10.1. Die Außenwände der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße R<sub>wa</sub> aufweisen:  

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Raumart	Außenwände (Raum in dB(A))	Büroräume (Raum in dB(A))
56-60	II	30	30	30
61-65	III	35	30	30
66-70	IV	40	30	35

  
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R<sub>wa,erg</sub> gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung, insbesondere bei Außenbänken, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach Punkt 5 der DIN 4109:1989 zu führen.  
10.2. Zwischen den Punkten A und B wird die Fassade als Lärmpegelbereich IV eingestuft. Zwischen den Punkten B und C wird die Fassade als Lärmpegelbereich II eingestuft. Alle übrigen Fassaden werden in den Lärmpegelbereich II eingestuft.  
10.3. Werden in der Südostfassade der Baufelder G 2 und G 3 und in der Nordostfassade des Baufeldes G2 sowie in der den als Lärmpegelbereich II und IV gekennzeichneten Fassaden Fenster für Schlafräume angeordnet, so sind diese mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Wird eine schalldämmende Zwangslüftung eingesetzt, darf diese nicht zu einer Reduzierung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen.  
10.4. Im Baufeld A sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Ost- und Nordostseite mit verglasten Loggien oder Laubengängen zu realisieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind diese Räume mit schalldämmenden Zwangslüftung ausgestattet, darf diese nicht zu einer Reduzierung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen. Werden vor den schutzbedürftigen Räumen verglaste Loggien oder Laubengänge vorgesehen, sind über Kippenstühle teilbar zu sein. Nachweis der Einhaltung der zulässigen Lärmwerte zu führen.  
10.5. Die Decken der Tiefgaragen sind im Rampenbereich mit einem Absorptionsgrad von Alpha mindestens 0,8 zu wählen.  
10.6. Die Wärmedämmung der Decken der Tiefgaragen ist schalldämmend mit einem Absorptionsgrad von Alpha mindestens 0,8 auszuführen. Die Dämmung ist in der Tiefgarage unter den Baufeldern F, G 1, G 2 und G 3 mit einer Mindestgröße von 400 mm in der Tiefgarage unter den Baufeldern A, B, C, D und E mit einer Mindestgröße von 1000 mm auszuführen.  
10.7. Für die Tiefgarage unter den Baufeldern F, G 1, G 2 und G 3 sind maximal 4 Lüftungsführungen mit einem Öffnungsquerschnitt von jeweils 1,4 m² zulässig. Es ist je Lüftungsführung ein Mindestabstand von 3,0 m zum nächstgelegenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes einzuhalten. Für die unter den Baufeldern A, B, C, D und E sind maximal 11 Lüftungsführungen mit einem Öffnungsquerschnitt mit jeweils 1,44 bis 2,88 m², maximal insgesamt 22,5 m² Öffnungsfläche, zulässig. Es ist mit Ausnahme der Fenster an der Nord- und Ostseite des Gebäudes im Baufeld A je Lüftungsführung bis 12 m² Öffnungsfläche ein horizontaler Mindestabstand von 2,5 m zum nächstgelegenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes einzuhalten, bis 2,88 m Öffnungsfläche ein Mindestabstand von 3,5 m.

**11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
11.1. Im Geltungsbereich sind insgesamt 26 Bäume I Ordnung und 19 Bäume II Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume I. Ordnung: Hochstamm Stammumfang 15-20 cm. Pflanzqualität Bäume II. Ordnung: Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Folgende Arten sind zu pflanzen:  
Bäume I. Ordnung  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus x spaethii (Purpuraler), Betula pendula (Weiß-Birke), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus robur (Steil-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), Tilia cordata (Wein-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Bäume II. Ordnung  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer rubrum (Rot-Sumach), Acer platanoides Columnare Typ Ley II (Spitz-Ahorn in Sorten), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus Hydrangea (Zier-Äpfel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aria (Mehlbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Eibenerle), Tilia cordata (Wein-Linde in Sorten). Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.  
11.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. Pflanzqualität: Heister Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm. Folgende Arten sind zu pflanzen:  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaeus (Pflaumerle), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rosa Heckenkirsche), Prunus avium (Weiß-Kirsche), Rhamnus cathartica (Krauzedern), Rosa arenaria (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus spec. (Brombeere), Sorbus aucuparia (Mehlbirne), Winterlinde Tilia cordata, Sommerlinde Tilia platyphyllos, Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball). Es sind 0,5 bis 1 Strauch/m² zu pflanzen.  
11.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind niedrige bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Säulen-, Gitter- und Frühjahrsblüher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen können Stellplätze für bewegliche Müllbehälter und Lüftungsböden der Tiefgarage angeordnet werden.  
11.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3 sind mittelhohe bis hohe Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig.  
11.5. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 sind niedrige bis mittelhohe geschriebene und ungeschriebene Gehölzstrukturen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig.  
11.6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A5 sind Mittelgehölze anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Anlage von Bepflanzungen entsprechend der Maßnahmen A1 oder A2 zu ersetzen.  
11.7. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E sind die vorhandenen fähigen Gehölz- und Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Baubarbeiten zu beanspruchen. Für abgängige Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen in gleicher Anzahl vorzunehmen.  
11.8. Die nicht überbauten und nicht mit Erdstufungen, Wegen und Terrassen genutzte Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen und dabei mit einer Substratbedeckung von mindestens 0,40 m zu versehen. Die Bereiche der Feuerwehrtür können mit Rasengitterplatten besetzt werden.  
11.9. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich grüngegrünt anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Feuerwehrtür können mit Rasengitterplatten besetzt werden.

**12. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO  
12.1. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Baugelände WA 1 sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.

**13. Fassadengestaltung**  
13.1. Im Baugelände WA 1 sind innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die baukörperlichen Proportionen und Fassadenvarianten entsprechend den Anzeitsichten der zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 in jeweils einem einheitlichen primären Farbton herzustellen. Die Fassaden oberhalb der Sockelgeschosse sind nur in Putzausführung zulässig. In den Baufeldern B bis G umfasst das Sockelgeschosse das Erdgeschoss. Im Baufeld A umfasst das Sockelgeschosse das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Fassaden der Sockelgeschosse sind entsprechend den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 nur in Klinkerputz zulässig.  
Zierfahrbänder innerhalb der Fensterbänder müssen durch Materialwechsel als Pendant zur jeweiligen Fassade gemäß Ansichten akzentuiert werden. Hierfür können Fassadenpaneele oder Klinkerfelder in Frage. Reflektierende Materialien mit der Ausnahme von Glas sind unzulässig.  
13.2. Die Putzfassaden sind in folgenden Farbausführungen zulässig:  
- ncs S 1002-Y50R / Hellbezugswert 75,6%  
- ncs S 2002-Y / Hellbezugswert 55,9%  
- ncs S 2502-Y / Hellbezugswert 47,2%  
- ncs S 4502-Y / Hellbezugswert 29,0%  
13.3. Die Zierfahrbänder innerhalb der Fensterbänder sind in folgenden Farbausführungen zulässig:  
- braun - ncs S 2005-Y40R  
- weiß - ncs S 0300-N  
- umbragrau - ncs S 7005-Y20R  
13.4. Die in Klinkerputz ausgeführten Sockelbereiche sind in folgender Farbausführung zulässig:  
Klinkerputz, hell, endtrock, gemäß Ansichten

**14. Putzfassaden sind in folgenden Farbausführungen zulässig:**  
- ncs S 1002-Y50R / Hellbezugswert 75,6%  
- ncs S 2002-Y / Hellbezugswert 55,9%  
- ncs S 2502-Y / Hellbezugswert 47,2%  
- ncs S 4502-Y / Hellbezugswert 29,0%

**15. Die Zierfahrbänder innerhalb der Fensterbänder sind in folgenden Farbausführungen zulässig:**  
- braun - ncs S 2005-Y40R  
- weiß - ncs S 0300-N  
- umbragrau - ncs S 7005-Y20R

**16. Die in Klinkerputz ausgeführten Sockelbereiche sind in folgender Farbausführung zulässig:**  
Klinkerputz, hell, endtrock, gemäß Ansichten

**13.5.** Fensterfaschen sind als Putzausführung in folgender Farbgebung zulässig:  
- ncs S 5000-A  
Zusätzlich sind Fensterfaschen als Anstrich gold-gelb (ncs S 2070-Y10R) zulässig.

**13.6.** Fensterarmaturen, Fassadenelemente, Altanklembauteile, Metallteile der Fassaden, PR-Fassaden, Rolläden und Jalousien sind in folgender Farbgebung zulässig:  
- Umbragrau (RAL 7022) + ncs S 7502-Y

**13.7.** Balkenbrüstungen sind als Flachstahlprofile in folgender Farbgebung zulässig:  
Anstrich gold-gelb - ncs S 2070-Y10R

**14. Dächer**  
14.1. Innerhalb des Baugeländes WA 1 ist als Dachmaterial mit Ausnahme der Flächen der Dachterrassen nur Dachziegelung und Kies zulässig.  
14.2. Innerhalb des Baugeländes WA 2 ist als Dachmaterial nur Dachziegel in der Farbe Rot zulässig.

**15. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO  
15.1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
15.2. Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss mit einer maximalen Größe von 0,3 m² pro Werbeanlage erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Türen unzulässig.  
15.3. Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Werbeelemente zulässig.  
15.4. Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Werbeelemente zulässig.

**16. Gestaltung un bebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriednungen** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO  
16.1. Im Bereich der Baufelder A bis F ist die Sichtschutz zwischen den Terrassen nur als Hecke oder niedrige Spalthecke mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer maximalen Breite von 0,80 m auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**17. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Traktos** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO  
17.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren bzw. in den dafür festgesetzten Flächen M zu zulässig.  
17.2. Die Gebäude auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind mit der Zweckbestimmung Stellplätze für bewegliche Müllbehälter (Müllboxen) sind einheitlich mit allseitig umlaufenden blockierten Seitenwänden mit einer Mindesthöhe von 2,0 m und externer begrüntem Dachem zu gestalten. Sie sind abschließbar auszuführen. Die Belüftung kann durch einen umlaufenden offenen Fries über den blockierten Seitenwänden in einer Höhe von ca. 1,10 m erfolgen.  
17.3. Der Traktor ist allseitig umlaufend gemäß den Festsetzungen unter Nr. 17.2. einzurichten.

**Teil C: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)**  
1. **Archäologische Bodenfunde**  
Auf Grund der Lage des Bebauungsgebietes in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 ThürBO Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 ThürBO Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 15 Thüringer Denkmalschutzgesetz.  
2. **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**  
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Baubestände oder Aufüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
3. **Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften**  
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedem Ansatz bereitgehalten wird.  
4. **Bodenaufschlüsse**  
Geplante Erdwandaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie-Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schutzvorrichtungen einschließlich der Erkundungsdübel und der Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.  
5. **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**  
Vermeidungsmaßnahmen V1: Zeitliche Beschränkung von Gerüststellungen  
Die Baufeldfröschung mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf abweichend der Brutzellen im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen. Vermeidungsmaßnahmen V2: Baumkontrolle vor Fällung  
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Rodern auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle). Bei Funden besetzter Horste und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungünstigem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt mitzuteilen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Vermeidungsmaßnahmen V3: Zeitliche Beschränkung für den Gebäudeabriss  
Der Abriss der Baracken darf nur innerhalb der Zeitspanne vom 1. September bis 31. Oktober jeden Jahres (außerhalb der Reproduktions- und Winteruhzeiten der Fledermaus) erfolgen. CEF-Maßnahme:  
Als Ausgleich für verloren gegangene Niststätten von Halbrohrbrütern sowie als Ersatz von Artenreichtum Fledermausquartieren ist an geeigneten Anbringungsorten vorzugsweise Gehöle in der benachbarten Gewässer (Anbringung von sechs Fledermauskästen (je 2x Typen 2FS, 1FS und 1FF z.B. Fa. SCHWEGELER oder vergleichbar) sowie vier Nistkästen für Halbrohrbrüder (z.B. je 2x Typen ZGR Dreiloch und 1x der Fa. SCHWEGELER oder vergleichbar) vorzusehen. Für die Außenbeleuchtung sind nur Na-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltenfalter für Nachstrahlen minimieren, zulässig.

**Vorhabenvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV643 "Wohnen am Auenpark"**

1. Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... ortsblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ist vom ... bis zum ... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.  
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltausführung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.  
4. Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
5. On und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsblich bekannt gemacht worden.  
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausgelegt.  
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
8. Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 43 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürBO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den ...  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürBO 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 bekräftigt.

**Ausfertigung**  
Erfurt, den ...  
Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausenft  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan ...  
Rechtsverbindlich  
Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geordneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.  
Erfurt, den ...  
Oberbürgermeister

Dipl.-Ing. (FH) Arnt Wiltner, ÖVVI

**Rechtsgrundlagen**  
1. **Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) (Nr. 25)  
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBlS. 49)**, zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBlS. 153)  
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanZ 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) (Nr. 25)  
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neufassung vom 28.01.2003 (GVBlS. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)

