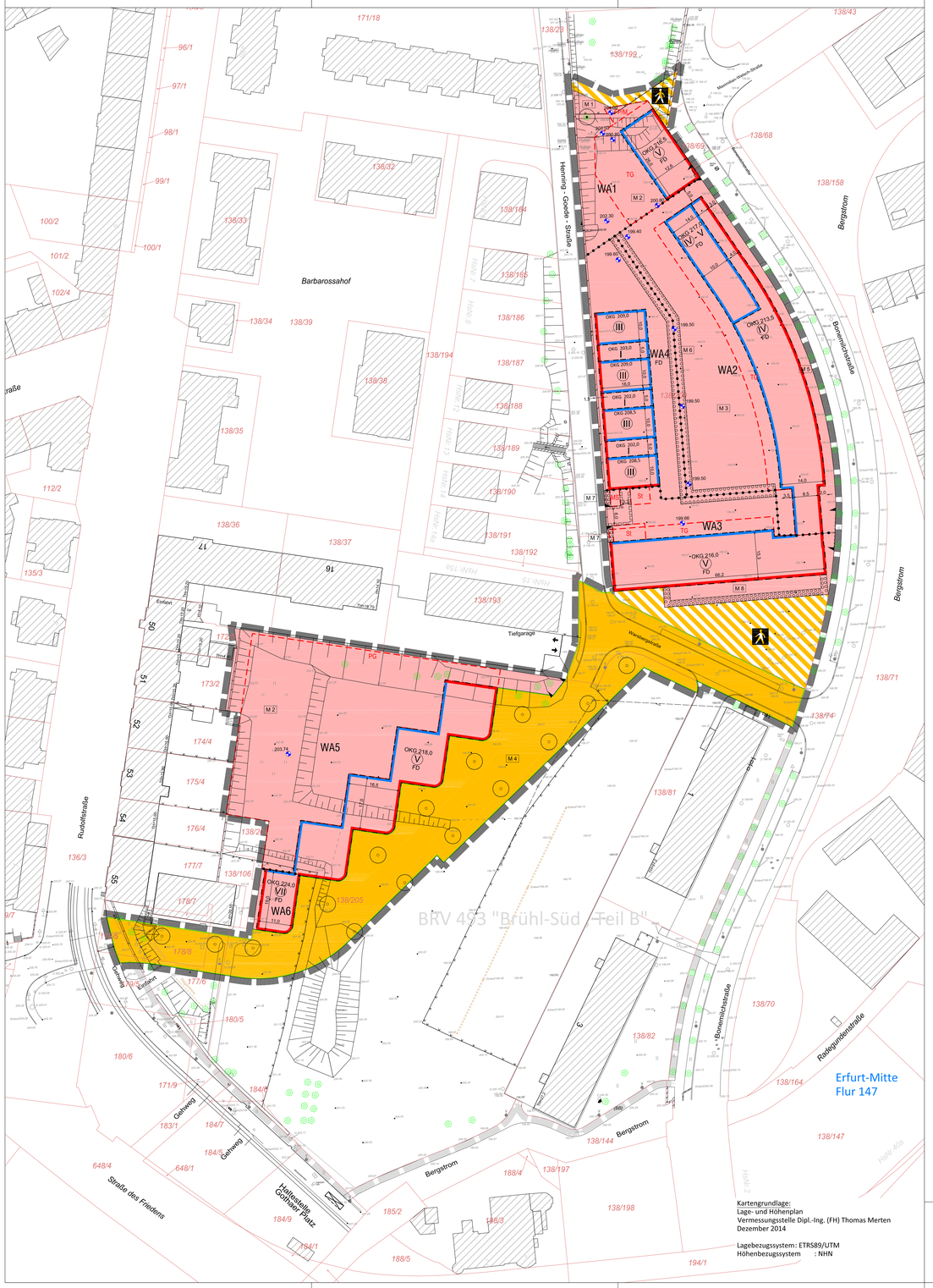
Maßstab 1 : 500

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Vermessungsstelle Dipl.-Ing. (FH) Thomas Merten
Dezember 2014

Lagebezugssystem: ETRS89/UTM
Höhenbezugssystem : NHN

Planzeichenerklärung

I Zeichnerische Festsetzung

Planungsrechtliche Festsetzung
nach BauGB, BauNVO, PlanzV

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO)

z.B. WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

z.B. VII — Zahl der Vollgeschosse zwingend

IV - V — Zahl der Vollgeschosse zwingend und als Höchstmaß

OKG 216,0 — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN

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

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

A — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Einfahrtsbereich

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

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

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

z.B. M 1 — Bezeichnung der Maßnahmen gemäß GOP

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans BRV 493 "Brühl-Süd , Teil B" (wird gesondert weitergeführt)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung
TG — Tiefgarage
PG — Parkgarage
St — Stellplätze
F/M — Fahrradparken / Stellplatz für Abfallbehälter
MS — Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr

199,50 — Höhenpunkt Gelände Planung in Meter über NHN (z.B. 199,50)

19,0 — Maßlinie und Maßzahl in Meter

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

FD — Flachdach

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

138/200 — vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 138/200)

Höhenpunkt in Meter über NHN

vorhandene Gebäude

bestehende Bäume

bestehende Aufschüttung

bestehende Stützmauer

Teil B Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Im Erdgeschoss des WA 5 und WA 6 sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
1.3	Im WA1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	In den Baugebieten wird die Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt: WA1, WA2 GRZ 0,4 WA3 GRZ 0,6 WA4 GRZ 0,5 WA5 GRZ 0,3 WA6 GRZ 1,0	§ 16 Abs. 2 , 3 und 5 BauNVO
2.2	Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann im WA5 die zulässige Grundfläche durch die Parkgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3	Im WA1 darf die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage und die festgesetzte Geschossigkeit ausnahmsweise um maximal 3,50 m durch die Einordnung eines weiteren Geschosses überschritten werden, wenn die Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 10.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen eingehalten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Im WA4 darf die festgesetzte Oberkante der dreigeschossigen baulichen Anlagen und deren festgesetzte Geschossigkeit ausnahmsweise um maximal 3,50 m durch die Einordnung eines weiteren Geschosses überschritten werden, wenn die Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 10.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen eingehalten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.5	Im WA5 darf die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage ausnahmsweise um maximal 3,00 m durch die Einordnung von maximal einem Ausrittsbauwerk ohne Aufenthaltsräume je Erschließungskern überschritten werden, wenn die Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 10.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen eingehalten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.6	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen im WA2, WA3, WA5 und WA6 bzw. der ausnahmsweise zulässigen Geschosse im WA1 und WA4 kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, Oberlichter und PV-Anlagen überschritten werden, wenn diese mindestens 3,00 m von den Baulinien zurückgesetzt sind. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf dabei um max. 30 cm überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.7	Im WA1 dürfen die festgesetzte Oberkante der Tiefgarage und die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau die Höhe von 1,35 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.8	Im WA2 dürfen die festgesetzte Oberkante der Tiefgarage und die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau die Höhe von 1,15 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.9	Im WA 1, WA2, WA4 und WA5 sind Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch Absturzsicherungen für Dachterrassen bis max. 1,10 m zulässig.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.10	Die Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich der Attika.	
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Für alle Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, sofern nicht durch die Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien etwas anderes bestimmt wird.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Abweichend von der Baulinie im WA1 ist eine Auskragung über die Baulinie in den öffentlichen Straßenraum in der Erdgeschosszone von bis 0,30 m über eine max. Länge von 14,00 m zulässig. In dem ausnahmsweise zulässigem Geschoss im WA1 ist ein Unterschreiten der straßenseitigen Baulinie um 2,0 m zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.3	Ein Überschreiten von Baulinien durch Balkone ist nicht zulässig.	
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Oberirdische Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen bzw. im WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs 6 BauNVO
4.2	Tief- und Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Ein- und Ausfahrten sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Davon ausgenommen sind die im WA1 festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung F/P/M sowie Spielanlagen für Kinder.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
5	**Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises zu belasten sind**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Die in der Planzeichnung mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche im WA 3 umfasst die Befugnis einem Zugang und eine Zufahrt zur Parkgarage für die Anwohner des WA4 zu nutzen.	
6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
6.1	Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit der Boden für die Versickerung geeignet ist.	
6.2	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.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB
	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	
8	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
8.1	Im WA1 bis WA 6 müssen alle Außenbauteile, die an den straßenzugewandten Fassaden angeordnet sind und hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von R´w,res 40 dB erreichen. Die straßenzugewandten Fassaden, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von R´w,res 35 dB erreichen	
8.2	Im WA 1 bis WA 6 sind die Wohngrundrisse so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumlüftung benötigt werden, sich an den straßenabgewandten Gebäudeseiten befinden. Davon kann im WA1 bis WA5 abgewichen werden, wenn für diese Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Dabei darf das festgesetzte Gesamtschalldämmmaß (Rw, res) der Fassadenseite durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.	
8.3	Für die Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. zur Parkgarage wird eine Teil-Einhausung (seitliche Wände und Decke) festgesetzt.	
8.4	Die Tore der Tiefgaragen und der Parkgarage sind für eine automatische Bedienung auszulegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sind dabei nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.	
8.5	Bei Tiefgaragen unterhalb der Wohngebäude ist die Trenndecke zu den darüber liegenden Geschossen schallmindernd auszuführen, so dass die Geräuschübertragung auf einen maximal zulässigen Beurteilungspegel 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.	**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1	Der gemäß Planzeichnung im WA1 festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Laubbaum 1. Ordnung mit Stammumfang 18 / 20 cm zu pflanzen. M1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
9.2	Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der neuen Wansbergstraße sind folgende Arten mit einer Pflanzqualität von STU 20-25 cm, 4xv, mDb, Hochstamm zu verwenden: Carpinus betulus „Frans Fontaine" (Pyramiden-Hainbuche) oder Ulmus „Columella" (Säulen- Ulme) oder Liquidambar styraciflua (Amerikanischer Amberbaum). Die zeichnerisch festgesetzten Standorte können in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich wird. M4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
9.3	Entlang der Bonemilchstraße sind Vorgärten im WA2 als Rasenfläche anzulegen. Ausgenommen davon sind Bereiche für notwendige Zuwegungen. M5	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.4	Die gemäß Planzeichnung neu festgesetzten Heckenstreifen zwischen WA2, WA3 und WA4 sind als zweireihige, freiwachsende Hecke, Breite 4 m, mit überwiegend heimischen Gehölzarten mit 0,75 Pflanzen pro lfd. Meter der folgenden Arten als Leitstruktur anzulegen: Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus, Pflanzqualität: Solitär 125-150 cm), Kornelkirsche (Cornus mas, Pflanzqualität: Solitär 125-150 cm), Felsenbirne (Amelanchier ovalis, Pflanzqualität: Solitär 125-150 cm). M6	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.5	Die festgesetzten neu zu pflanzenden Hecken im WA 3 entlang der Henning-Goede-Straße sind als geschnittene Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Zielhöhe beträgt mind. 1,80 m. M7	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.6	Die festgesetzten neu zu pflanzenden Hecken im WA 3 in Richtung Wansbergstraße sind als geschnittene Hecken mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Dabei ist als Art Zierapfel (Malus „Evereste") zu verwenden; die Zielmindesthöhe beträgt 1,00 m und die maximale Zielhöhe 1,20 m. M8	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.7	Flachdächer sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für die Bereiche der begehbaren Dachterrassen, der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Oberlichter und PV-Anlagen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.8	Auf je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Tiefgaragen) im WA 1, WA 2, WA 3 sowie WA 4 ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung mit StU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
9.9	Auf dem gesamten Flachdach der Parkgarage im WA5 ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 80 cm vorzusehen. Auf je 250 m² der Fläche des Flachdachs ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Kleinbaum oder Großstrauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im WA5 sind zusätzlich 11 standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume 2. Ordnung mit StU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. M2	
9.10	Im WA1 ist zusätzlich zu den Festsetzungen des Punktes 9.8 ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum 2. Ordnung mit StU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der zum Erhalt festgesetzte Baum wird auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet M2	
9.11	Im WA2 sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Punktes 9.8 zwei standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung mit StU 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. M3	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 4 ThürBO
10.1	Kubatur Im WA1 ist das ausnahmsweise zulässige Geschoss von den aufstehenden straßen- und rückseitigen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses mind. jeweils 2,00 m zurücksetzen. Ausnahmsweise ist eine Stützen-Riegel-Konstruktion, in der Flucht der darunterliegenden Außenwand, zulässig. Im WA4 ist das ausnahmsweise zulässige Geschoss von der aufstehenden westlichen Außenwand des darunter liegenden Geschosses mind. 1,70 m und von der südlichen Außenwand mind. 3,00 m zurücksetzten. Im WA5 ist je Erschließungskern ein Dachaufbau mit einer max. Bruttogrundfläche von 45 m² zulässig. Dieser muss von den aufstehenden Außenwänden des darunter liegenden Geschosses mind. 4,00 m zurücksetzt werden.	88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.2	Dachterrassen Dachterrassen sind nur im WA1 und WA4 auf der Fußbodenebene der ausnahmsweise zulässigen Geschosse sowie im WA2 auf der Fußbodenebene des 5. Geschosses zulässig. Im WA5 sind Dachterrassen auf der Fußbodenebene der Ausrittsbauwerke ausnahmsweise zulässig, wenn diese mindestens 4,00 m von den straßenseitigen Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet sind. Die maximale Grundfläche der Dachterrasse je Erschließungskern darf dabei 40 m² nicht überschreiten. Die notwendigen Absturzsicherungen von Dachterrassen sind mit transparenten Materialien zu errichten. Alternativ ist eine erhöhte Attika als Brüstung zulässig. Diese darf die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,10 m überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.3	Fassaden Im WA1, WA2, WA3, WA5 und WA6 sind die Fassadenwände baulicher Anlagen mit Putz und unlasierten Klinker auszuführen. Dabei muss der Anteil Klinker an den jeweiligen straßenseitigen Fassaden (ohne Fenster- / Türflächen) im WA 1 - mindestens 70% im WA 2 - mindestens 25% im WA 3 - mindestens 80% im WA 5 - mindestens 20% im WA 6 - mindestens 80% betragen. Im WA2 , WA5 und WA6 sind die Fassaden des Erdgeschosses in unlasiertem Klinker auszuführen. Im WA4 sind die Fassadenwände baulicher Anlagen mit Putz oder unlasiertem Klinker auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.4	Tiefgaragen sind mit blickdichten Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.5	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren und im WA1 sind diese zusätzlich in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung F/P/M zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
10.6	Aufschüttungen sind nur entsprechend der festgesetzten Geländehöhen - Planung zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
10.7	Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA2 und WA3 unzulässig. Die westliche Einfriedung im WA1 und WA4 erfolgt durch die bestehende, straßenbegleitende Mauerkrone der Stützwand Henning-Goede-Straße.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
10.8	Im WA 1 ist eine Stützmauer als südliche Abgrenzung der Tiefgarage zulässig. Die Stützmauer und Einfriedung zum WA 2 sind als Natursteinmauer bzw. mit vorgeblendeten Natursteinen auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
10.9	Im WA5 sind Stützmauern als nördliche, südliche und westliche Abgrenzung der Parkgarage zulässig. Diese sind jeweils im gleichen Farbton und Material auszubilden. Die Höhe der westlichen und nördlichen Stützmauer darf 7,00 m über OKFF Parkgarage nicht überschreiten. Die Brüstungshöhe der südlichen Stützmauer darf 1,10 m nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.10	Zuwegungen im WA2, WA3 und WA4 sind rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie zu den Hauseingängen mit einer Breite von max. 2,50 m mit dem Oberflächenmaterialien Granitpflaster, Granitplatten oder Betonplatten 30x30 cm grau mit Natursteinvorsatz Granit herzustellen. Wege innerhalb der privaten Freianlagen sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
10.11	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude im EG oder dem Brüstungsbereich des 1. OG zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 40 cm nicht überschreiten.Leuchtschriften sind als Einzelbuchstaben auszuführen. Bei Anbringung mehrerer Werbeanlagen an einem Gebäude sind diese in gleicher Höhenlage, Höhe und Konstruktion auszubilden. Ausleger sind unzulässig. Bei Anbringung von mehr als einem Hinweisschild auf Gewerbetreibende sind diese in identischem Format und Material auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.12	Stellplätze und Garagen Im WA 1 bis WA 4 sind je Wohneinheit 1,0 Stellplätze herzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO

Teil C Hinweise

1 **Archäologische Funde**
Der Geltungsbereich befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet Altstadt Erfurt, mit archäologischen Bodenfunden, insbesondere der Stadtbefestigung und historischen Siedlungsresten ist zu rechnen. Bodeneingriffe bedürfen deshalb einer Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, beziehungsweise Zustimmung zur Baugrenehmigung.

Vorausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über notwendige, das Vorhaben begleitende archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Vorhabensträger und die ausführenden Firmen müssen über die zu erwartenden archäologischen Befunde in Kenntnis gesetzt sowie Mehraufwand und Zeiten für archäologische Begleitungen und Dokumentationen eingeplant werden.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2 **Lärmschutz**
Im Geltungsbereich werden aufgrund von Beeinträchtigungen durch den Straßen- und Flugverkehrslärm die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1„Schallschutz im Städtebau" für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A)und nachts 45 dB(A) überschritten.

Entsprechend der Berechnung aus dem Planfeststellungsverfahren Flughafen befindet sich der Bebauungsplan im Bereich der max. Fluglärmisopotenlinie (höchster Schalldruckpegel während des Überflugs von 80 dB(A).

3 **Fernwärmesatzung**
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

4 **Erdaufschlüsse**
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lageplane der Bohrungen sind dem geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5 **Grundwasser, auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**
Eine anthropogene Beeinflussung des Grundwassers mit LHKW im Bereich der GWM 6/04, 17/05, 7/05, 7/04 und 12/04 und im Umfeld in geringeren Konzentrationen ist am Standort vorhanden.
Weiterhin wurde eine LHKW-Quelle im Boden/Bodenluft/Grundwasser im Bereich der KRB 5/17, 6/17, 7/17, 9/17, 10/17, 17/17, 19/17, 20/17 (lokalisiert (siehe Lageplane in Begründung).
Baubegleitend ist eine Sanierung dieser Schäden und eine Überwachung des Grundwassers vorgesehen.

Weiterhin ist grundsätzlich bei einer bauzeitlichen Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung die Grundwasserqualität zu prüfen. Ggf. können Mehraufwendungen für eine Grundwasserreinigung oder die Einleitung in die Kanalisation erforderlich werden.

Die Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminiertem Material).

6 **Einsichtnahme von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. 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.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (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. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 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 Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S 91, 95)

Stand: 31.01.2018

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan
BRV493 "Brühl-Süd, Teil A"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 15.11.2000 mit Beschluss Nr. 227/2000, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 01.12.2000, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" gefasst, den Vorentwurf des 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. 20 vom 01.12.2000, ist vom 11.12.2000 bis zum 12.01.2001 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 13.11.2000 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 11.09.2013 mit Beschluss Nr. 0843/13, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 18.10.2013, die Änderung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" gefasst, den erneuten Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
5. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 18.10.2013, ist vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2013 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am 15.06.2017 mit Beschluss Nr. 0575/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.17, den Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der Öffentlichen Auslegung beschlossen.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
9. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
10. 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. 3 i.V.m. § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
11. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bauserwin
Oberbürgermeister

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

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07.12.2017 übereinstimmen.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.)

Erfurt den 07.12.2017

Gez. Leypold
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Planverfasser:

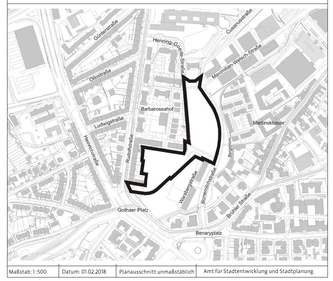
LEG Thüringen, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löbersträße 34, 99096 Erfurt

Bebauungsplan BRV 493 "Brühl-Süd , Teil A"

Satzung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



| Maßstab: 1:500 |