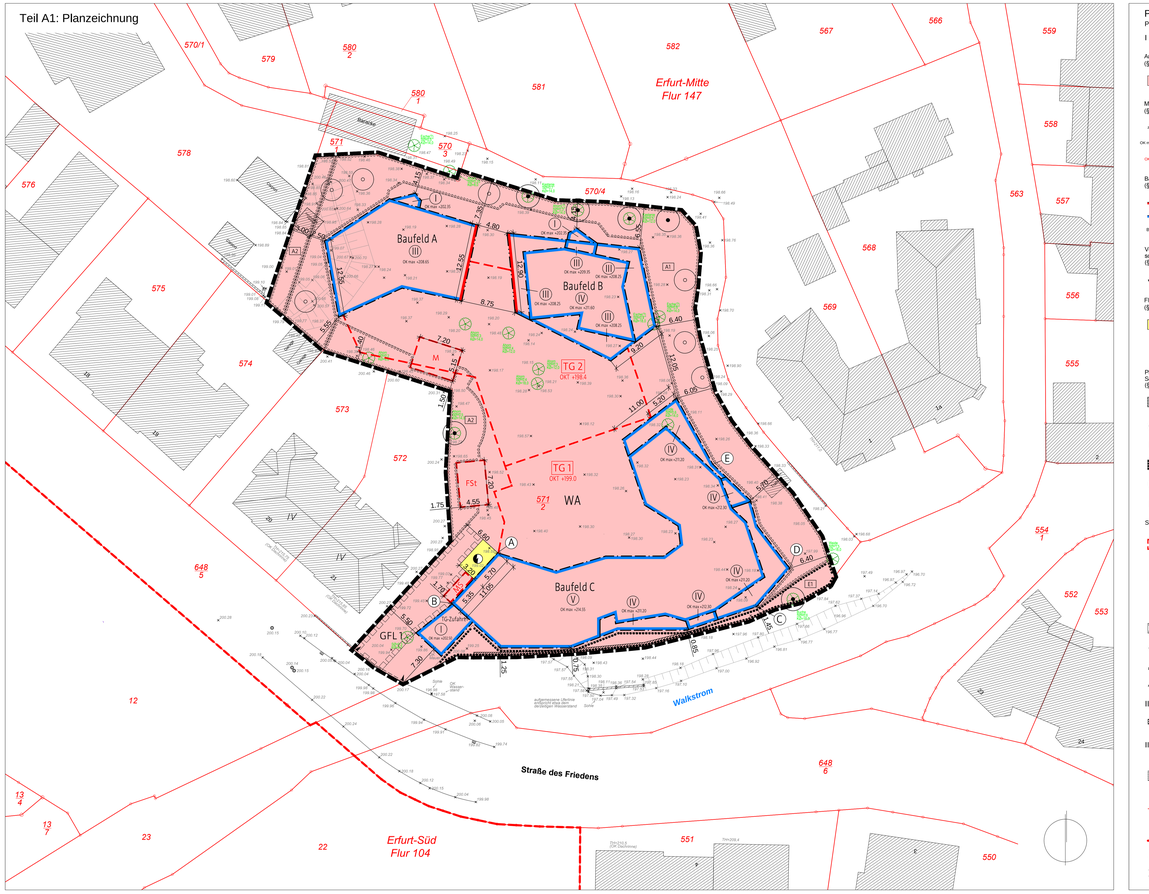
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

+3 Ⓝ — Zahl der Vollgeschosse zwingend

OK max +124.10 — Höhe Oberkante bauliche Anlage als Höchstmaß in m ü. NHN

OKT +199.00 — Höhe Oberkante Decke Tiefgarage als Höchstmaß in m ü. NHN

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

Baulinie

Baugrenze

Baufeld A — Bezeichnung des Baufeldes

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Trafo

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

A1 — Bezeichnung der Anpflanzfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

E1 — Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:
TG 1 — Tiefgarage, z.B. Tiefgaragenbereich 1
M — Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
MS — Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
FR — Fahrradstellplätze

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A-B — Bezeichnung von Punkten zur Abgrenzung von Fassadenabschnitten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

18 m — Bemaßung in Meter

II Nachrichtliche Übernahmen

zu erhaltende Grundmauer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 78 ThürWG)

III Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung

vorhandene Bäume

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gemarkungsgrenzen

+100.00 — Höhenlage des Geländes in m ü. NHN

vorhandene Böschung

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 nur solche Vorhaben zulässig, zu denen 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche kann überschritten werden durch bauliche Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1., 6.2. und 6.3. sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,8.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
2.2.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für Dachflächen und Terrassen dürfen durch die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, wie Attikas und Brüstungen, überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
2.3.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für Dachflächen dürfen ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 0,40 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
2.4.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzte Oberkante der Terrassen dürfen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Teil A2 durch Absturzsicherungen bis maximal 1,10 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
2.5.	Die festgesetzte Oberkante Decke Tiefgarage darf durch Lüftungselemente bis zu einer Höhe von maximal 199,20 m ü. NHN überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Die Bauweise wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 und Teil A2 festgesetzt.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
4.	**Festsetzung der Höhenlage**	§ 9 Abs. 3 BauGB
4.1	Die Höhenlage des neuen Geländes auf den festgesetzten Flächen für die Tiefgarage TG 1 und TG 2 sowie zu den Hauseingängen der Gebäude in den Baufeldern A und B wird auf einer Höhe von 199,20 m ü. NHN festgesetzt. Der Anschluss an die Fluststückgrenzen im Norden und Osten ist bis auf das vorhandene Niveau abzuböschen.	
5.	**Abstandsflächentiefe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ThürBO
5.1.	Im WA wird abweichend von der Thüringer Bauordnung die Tiefe der Abstandsflächen für bauliche Anlagen zwischen den Baufeldern A und B auf 0,25H festgesetzt.	
6.	**Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Kinderspielanlagen und der bestehenden Mauer im Uferbereich des Walkstroms nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Dabei sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung MS und Stellplätze für Fahrräder nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung FSt und zulässig. Ausnahmsweise kann der festgesetzte Trafo im Zuge der Ausführungsplanung verlegt werden, wenn das dazugehörige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 angebunden wird.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
6.2.	Außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind maximal 5 Lüftungsanlagen der Tiefgarage mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 3,0 m^2 zulässig.	
6.3.	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6.4.	Oberirdische Stellplätze sowie oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauGB
6.5.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
7.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1.	Die Dachflächen der Gebäude innerhalb der Baufelder A, B und C, die Bedachungen hochbaulicher Nebenanlagen sowie die Bedachung der Tiefgaragenzufahrt sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten.	
7.2.	Die Tiefgarage ist im festgesetzten Bereich TG 2 mit einer mindestens 0,80 m starken vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. Erforderliche Zuwegungen sind davon ausgenommen.	
7.3.	Für alle neu zu pflanzende Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m^3 bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
8.	**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
8.1.	Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - GFL 1 wird zugunsten des Versorgungsträgers für Elektroenergie festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
9.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
9.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10.1.	Die Außenbauteile der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmgebietsnutzung und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße R'w,res aufweisen:	

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten R'w,res in dB(A)	Büroräume R'w,res in dB(A)
I	Bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 -70	40	35

10.2. In den Baufeldern A und B werden die Fassaden der Gebäude als Lärmpegelbereich I eingestuft.
Im Baufeld C werden die Lärmpegelbereich wie folgt eingestuft:

Fassadenabschnitt zwischen den Punkten	Lärmpegelbereich
A und B	III
B und C	IV
C und D	III
D und E	II
restliche Fassaden	I

10.3. In der Tiefgarage sind maximal 57 Stellplätze zulässig.

10.4. Die Rampe der Tiefgaragenzufahrt ist auf einer Länge von mindestens 7,4 m mit einem Material mit einem Mindestschalldämmmaß von 25 dB einzuhausen.
Die Unterseite der Decke der Einhausung ist auf einer Mindestlänge von 7,0 m als Schallabsorberdecke auszubilden.
Die Höhe der Öffnung der Zufahrt ist auf 2,4 m und auf eine Gesamtfläche von maximal 15,6 m^2 zu begrenzen.

10.5. Für die Zufahrt zur Tiefgarage sind ein geräuscharmes Tor sowie lärmarme Regenrinnen, welche dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, zu verwenden.

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.	Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E 1 ist der Bewuchs des Uferbereichs zu erhalten und dauerhaft als mesophiles Grünland frisch bis mäßig feucht zu entwickeln. Die in diesem Bereich vorhandene Grundmauer ist zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
11.2.	Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu schützen zu unterhalten und bei Abgang durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen. Die Wurzelbereiche sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m^2 von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
11.3.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 ist eine extensive Wiese, die durch lockere Strauchbepflanzung strukturiert wird, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.4.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 2 ist eine freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen mit einer Tiefe von 1,0 bis 3,0 m mit einer Pflanzdichte von 1 – 4 Sträucher pro m^2 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.5.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 sind 7 heimische Laubbäume sowie Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm Arteniliste: Erlen (Alnus x spaethii), Trauer-Weide (Salix alba 'Tristis'), Himalaja-Birke (Betula utilis 'Doorenbosch), Zen-Eiche (Quercus robur) Pflanzqualität Sträucher: Höhe 60-150 cm 1 – 4 Sträucher/m2 Arteniliste: Weiden (Salix caprea, Salix purpurea Nana, Salix aurita, Salix rosmarinifolia), Hartriegel (Cornus in Sorten), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Liguster (Ligustrum vulgare)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
12.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
12.1.	Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	
12.2.	Die Fassaden sind nur in mineralischem Glattputz und Rauputz entsprechend der festgesetzten Ansichten Teil A 2 im Farbspektrum, welches der Farbe von Sto Color Silico G 14145 entspricht, zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien mit der Ausnahme von Glasbrüstungen sind unzulässig.	
12.3.	Die Loggien zur Straße des Friedens sind vollverglast als rahmenlose Fallanlage auszuführen. Die Absturzsicherungen der Loggien und Balkone sind in Glas auszuführen. Markisen und Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.	
12.4.	Die Außenfenster sind in der Farbe Cremeweiß, die der Farbe RAL9001 entspricht, auszuführen. Die Fensterfarbe sind in pulverbeschichteten Aluminiumprofilen in der Farbe Graubeige, die der Farbe RAL 1019 entspricht, oder Ohgrau, die der Farbe RAL7022 entspricht, auszuführen.	
12.5.	Innerhalb der Baufelder A, B und C sind nur Flachdächer zulässig.	
12.6.	Die Brüstungen der Dachterrassen sind bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Fertigfußbodens der Dachterrasse als geschlossene Mauer flächenbündig mit der darunterliegenden Außenwand auszubilden. Die Gesamtbrüstungshöhe bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens Dachterrasse darf maximal 1,10 m betragen. Markisen und Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.	
12.7.	Die Tiefgarage ist mit einem blickdichten Tor auszubilden, welches einen optischen Raumabschluss gewährleistet.	
13.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13.1.	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in einer maximalen Größe der Werbeanlage von 0,2 m^2 zulässig.	
13.2.	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren unzulässig.	
13.3.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtfasten sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.	
13.4.	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gesamtlaung unterordnen.	
14.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
14.1.	Anleiterflächen für die Feuerwehr sind als Schotterrasen auszubilden.	
14.2.	Befestigte Wegeflächen sind in Beton- und/oder Natursteinpflaster und/oder als gespitzter oder sandgeschlämmte Wege auszubilden.	
14.3.	Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Nr. 570/4 und 563 der Flur 147, Gemarkung Erfurt Mitte an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Ausgenommen davon ist die zu erhaltende Grundmauer am Walkstrom.	
14.4.	Als Einfriedungen zu den Flurstücken 570/3, 571/1 und 578 der Flur 147, Gemarkung Erfurt Mitte an der nordwestlichen und westliche Grundstücksgrenze ist nur ein Stabgitterzaum mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.	
14.5.	Stützmauern über 0,40 m Höhe sind unzulässig. Die bestehende Grundmauer am Walkstrom ist davon ausgenommen.	
14.6.	Die Abstutzsicherung zum Walkstrom im Bereich der festgesetzten Zufahrt ist als Edelstahlgeländer oder pulverbeschichtet in der Farbe der Fensterfarbe auszubilden.	
15.	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
15.1.	Die Gebäude auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter M und Fahrradstellplätze FSt sind einheitlich mit blickdichten Seitenwänden zu gestalten.	

Teil C: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Denkmalschutzrechtliche Belange

1.1. Archäologie
Der Hinweis zu den bodenarchäologische Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem archäologischen Reliewzargebiet. In diesem Bereich der Stadt Erfurt ist auf Grund langzeitiger Besiedlung bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb ist bei Eingriffen in den unterirdischen Bauraum eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG notwendig.
Das Grundstück der ehemaligen Kartäusermühle ist weiterhin unmittelbar an der ehemaligen Stadtbefestigung gelegen. Vorhandene Reste sind zu erhalten.

1.2. Kulturdenkmale Umgebungsschutz
In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens befinden sich Einzelkulturdenkmale:
Straße des Friedens 21 und 20. Darüber hinaus grenzt das Vorhaben an ein Denkmalensemble: Dammweg 1 und Dammweg 1a sind als Bestandteile eines Ensembles (denkmalgeschützte "kennzeichnende Straßen- und Platzbilder des Mietshausviertels der Brühler Vorstadt) in der Denkmalliste der Stadt Erfurt erfasst. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach §13 ThürDSchG ist notwendig

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
Werden bei Erdbauarbeiten schadstoffkonsminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Entsorgungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

3. Bodenaufschlüsse/Grundwasser
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagedaten der Bohrungen sind der dem Geologischen Landesamt des Freistaates Thüringen zu übergeben.
Das Plangebiet ist durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich in etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

4. Wasserrechtliche Genehmigung
Das Plangebiet grenzt an den Walkstrom, ein Gewässer II. Ordnung.
Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Gewässerrandbereich bedürfen nach § 36 WHG i.V.m. § 79 Abs. 1 und 2 des Thüringer Wassergesetzes (ThüWG) der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Der Gewässerrandbereich bemisst sich ab der Böschungsoberkante 5 m landeswärts.

5. Artenschutzmaßnahmen
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Gem.§ 39 Abs. 5 ZiffF. 2 BNatSchG sind die Fällungen/Rodungen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Vor Fällung der Bäume sind die Großgehölze -unter Berücksichtigung der Anlage 3 der "Faunistischen Bestandserfassung" vom Oktober 2016- nochmals auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zu prüfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der "Faunistischen Bestandserfassung" vom Oktober 2016 die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Umfeld des Vorhabengrundstücks (Walkstrom, Flutgraben, Espachtreichterfordernis ist.

6. Einsichtnahme von Vorschriften
Die dem Festsetzungen zu Grunde legenden 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, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV680 "Wohnen am Walkstrom"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 07.09.2016 mit Beschluss Nr. 2383/15 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.16 vom 07.10.2016, ist vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. 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. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2016 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 06.09.2017 mit Beschluss Nr.1249/17 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.
5. 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.17 vom 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die erneute Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 am 13.10.2017.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis zum 24.11.2017 öffentlich ausgelegen.
8. 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 29.09.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
9. 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. § 88 Abs. 2 ThürBO und §9, 19, 2 ThüKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThüroKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A Bauaweiem
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 geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.11.2017 übereinstimmen.

Erfurt, den 15.11.2017

gez. Krälling

Dipl.-Ing. Reinhard Krälling, ÖbVI

Stand der ALK: 13.09.2016

Rechtsgrundlagen

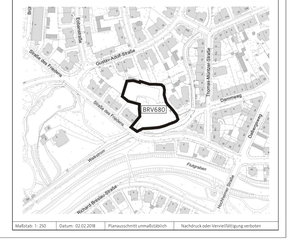
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (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 - ThüKO)** 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

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV680
"Wohnen am Walkstrom "

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1: 250 | Datum: 02.02.2018 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

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

Südansicht mit Schnitt Baufeld A + B M 1:250

Ostansicht Baufeld A M 1:250

Westansicht Baufeld B M 1:250

Südansicht Baufeld C M 1:250

Ostansicht Baufeld C + B M 1:250

Nordwestansicht mit Schnitt Baufeld C M 1:250

Nordansicht Baufeld B + A M 1:250