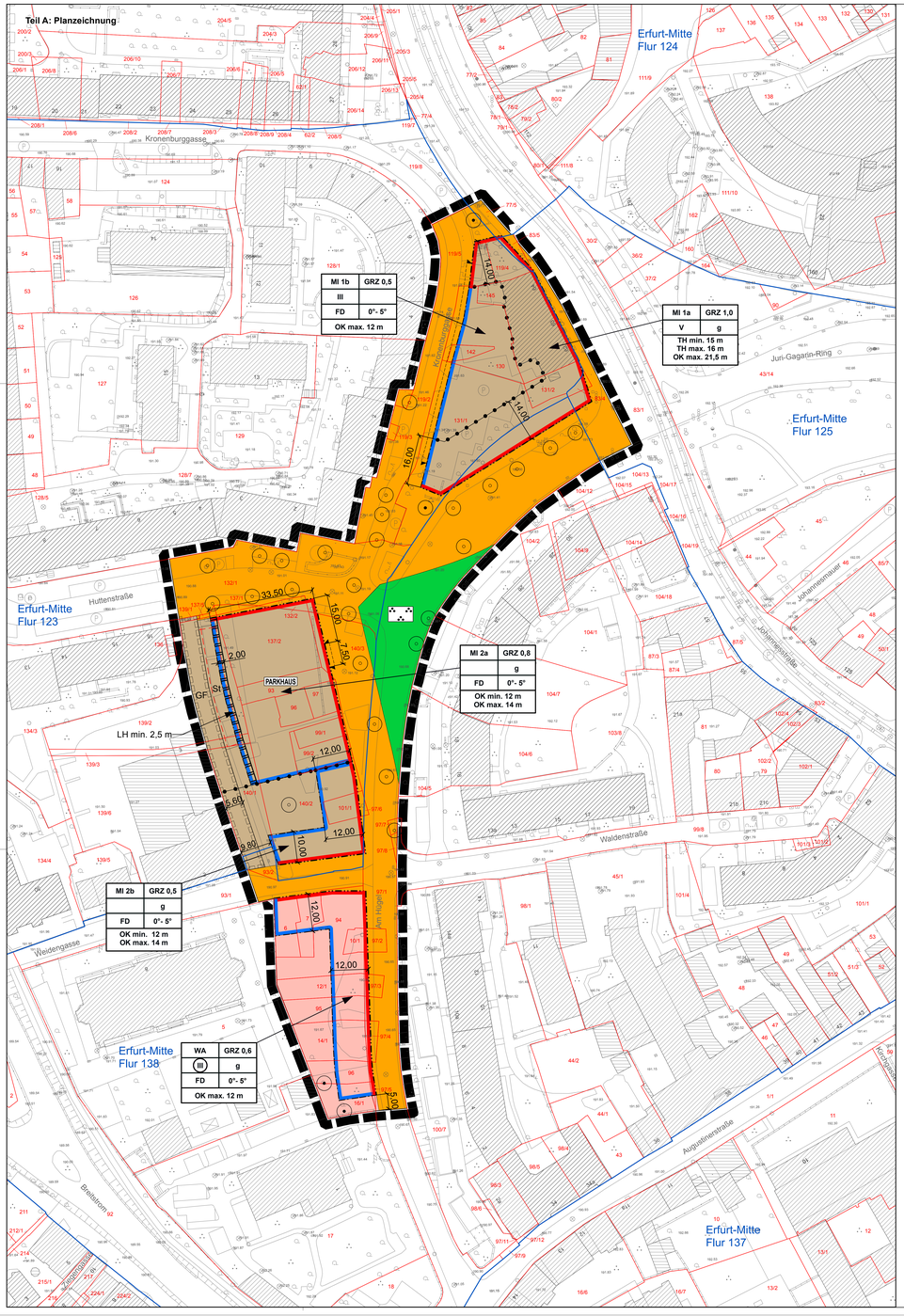
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzung

Planungsrechtliche Festsetzung nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI 1-2 — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

z. B.

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

III — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

(II) — Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)

TH_{min} — Traufhöhe als Mindestmaß in Meter

TH_{max} — Traufhöhe als Höchstmaß in Meter

OK_{min} — Oberkante Gebäude als Mindestmaß in Meter

OK_{max} — Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter

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

g — geschlossene Bauweise

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

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

Sonstige Planzeichen

8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

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

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck:

PARKHAUS — Parkhaus

GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Auskragung

LH min. — Lichte Höhe der Auskragung in Meter

Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 2 ThürBO

FD — Flachdach

0°-5° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude

127/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

,191.50 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Maßstabsleiste

0 — 10 — 20 — 30 — 40 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Für die Mischgebiete (MI 1a, MI 1b und MI 2b) wird festgesetzt:	
1.1	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3	Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
	Für das Mischgebiet MI 2a wird festgesetzt:	
1.4	Für das Mischgebiet MI 2a wird der besondere Nutzungszweck "Parkhaus" festgesetzt. Das Mischgebiet MI 2a dient der Unterbringung eines öffentlich nutzbaren Parkhauses. Es ist nur ein Parkhaus mit einer Mindestanzahl von 250 Stellplätzen und einer maximalen Stellplatzzahl von 400 Stellplätzen allgemein zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB
	Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt:	
1.5	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.6	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.7	**Für die Mischgebiete (MI 1a, MI 1b und MI 2b) und für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt:** Schank- und Speisewirtschaften mit einer Außenbewirtschaftung sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die festgesetzte zulässige GRZ darf in den Mischgebieten MI 1b, MI 2a und MI 2b abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.	§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2	Die Oberkante des Fußbodens Erdgeschoss am Rohbau wird in dem MI 1a zwischen 0 und 0,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die lichte Mindesthöhe für das Erdgeschoss wird mit 4m festgesetzt.	§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB
2.3	Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche, die der Gebäudemitte am nächsten liegt.	§18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand definiert.	§18 Abs. 1 BauNVO
2.5	Ausnahmsweise ist in dem MI 1a, MI 1b und WA abweichend von der festgesetzten Anzahl der Geschosse die Einordnung eines weiteren Geschosses als Staffelgeschoss zulässig, wenn dadurch die Oberkante Gebäude nicht überschritten wird.	§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB
3	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI 2b ist die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone in einer Tiefe von maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.2	Durch Staffelgeschosse als Gebäudeseiten, die durch Baulinien festgesetzt sind, ist ein Rücksprung von mindestens 3,00 m von der Baulinie einzuhalten.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Hochbauliche Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in dem MI 2b nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen. Ausnahmsweise sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und in dem MI 2b außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind oberirdische offene Stellplätze und Carports unzulässig. Oberirdische Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren.	§12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Ein- und Ausfahrten für Garagen in dem MI 2a sind ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.4	Ein- und Ausfahrten für Garagen und Stellplätze sind in dem Mischgebiet MI 1 nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.5	Innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Fläche ST sind offene Stellplätze zulässig. Garagen und hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO u. §12 Abs. 6 BauNVO
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster, auszubilden.	
5.2	Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten	
5.3	Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,80 m starken, vegetationsfähigen Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Dabei darf die Höhenlage dieser Erdüberdeckung die Höhe des vorhandenen Geländes nur ausnahmsweise überschritten werden, soweit die Höhenlage des Geländes der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke eingehalten wird.	
5.4	Die Flachdächer aller baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m² überschreitet. Ausgenommen davon sind Flächen, die für technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung in Anspruch genommen werden sowie Dachterrassen.	
6	**Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
6.1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 139/1; 139/2; 139/3; 139/5 und 139/6 der Flur 123 in der Gemarkung Erfurt – Mitte mit einer lichten Breite von mindestens 5,6 m zu sichern.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
7.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden.	
8	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Für das Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" werden folgende Maßnahmen festgelegt:	
8.1	Der Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Erforderliche Rampen sind einzuhausen. Im Fahrbereich angeordnete Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.	
8.2	Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie die Ausgestaltung der Decken und Wände mit absorbierenden Materialien, die teilweise bzw. vollständig geschlossene Ausführung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht werden, die es ermöglicht, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.	
8.3	Nicht überdachte Garagengeschosse sind unzulässig.	
8.4	Durch bauliche und technische Vorkehrungen wie Abschirmbereich bzw. die Ausbildung der Fassaden, ist sicherzustellen, dass kein Schienenverlärmt aus Garagengeschossen und deren Zu- und Abfahrten außerhalb der jeweiligen baulichen Anlage dringen kann.	
	Für die Mischgebiete (MI 1a, MI 1b und MI 2b) und das Allgemeine Wohngebiet WA werden folgende Maßnahmen festgelegt:	
8.5	Bei Wohngebäuden an den Straßen Johannesstraße, Kronenburggasse, Am Hügel und Weidengasse, sind die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumbelüftung benötigt werden, zu der den Lärmquellen der Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite orientiert werden können. Einzimmerwohnungen sind wie Schlaf- und Kinderzimmer zu beurteilen. Davon kann abgewichen werden, wenn für diese Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten.	
8.6	Außerhalb der Gebäude angeordnete gebäudetechnikrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen und vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gem. Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.	
9	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
9.1	Die nichtüber- oder unterbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, gärtnerisch anzulegen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
9.2	In den Mischgebieten MI 1b und MI 2b ist je angefangene 150 m² entsprechend GRZ-Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16- 18 cm zu pflanzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumstandort im MI 2b ist auf diese Anzahl anrechenbar und kann in seiner Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich wird. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 150 m² entsprechend GRZ-Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte können darauf angerechnet werden.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
9.3	Auf dem Grundstück des Parkhauses im Mischgebiet MI 2a sind 3 schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm als Hochstamm zu pflanzen. Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides 'Columnare' Typ Ley II' Säulen- Ahorn Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Säulen- Hainbuche Gingko biloba 'Fastigiata' Säulen- Fächerblattbaum	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
9.4	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Laubbäume 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können in ihrer Lage verschoben werden, sofern dies im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsfläche erforderlich wird.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
9.5	Im Mischgebiet MI 2a, besonderer Nutzungszweck "Parkhaus" sind Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² in geeigneter Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Parthenocissus in Arten Wilder Wein Aristolochia in Arten Pfeifenwinde Lonicera in Arten Geißblatt Wisteria floribunda Blauregen Polygonum aubertii Knöterich Clematis in Arten Waldrebe	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
9.6	Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10	**Dächer, Dachaufbauten und – einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren, Dacheindeckung**	
	Für das Mischgebiet MI 1a wird festgesetzt:	
10.1	Dacheinschnitte sind entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Zwerchhäuser und Gauben sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.	
10.2	Dachaufbauten müssen zu den Dachkanten mindestens folgende Abstände einhalten: Dacheinschnitte Dachaufbauten zum First 2,50 m 2 Pfannenreihen zur Traufe 0,75 m 2 Pfannenreihen zum Ortgang 2,00 m 1,00 m Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und –einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.	
10.3	Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur die Farben rot bis rotbraun zulässig. Spiegelnde und glänzende Bedachungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.	
	Für das Allgemeine Wohngebiet WA, die Mischgebiete MI 1a, 1b, MI 2a und MI 2b wird festgesetzt:	
10.4	Dachaufbauten sind nur zur Solarenergienutzung, zur Belichtung des darunter liegenden Geschosses, als Dachterrassenaustritt sowie zur technischen Versorgung zulässig.	
10.5	Bei Anlagen für die Solarenergiegewinnung auf Flachdächern bildet die Höhe dieser Anlagen den einzuhaltenden Mindestabstand von der Attika.	
10.6	Dachterrassenaustritte gemäß Festsetzung Nr. 10.5 dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.	
10.7	Dachterrassen sind zulässig, soweit der Brüstungsbereich durch eine geschlossene Attika mit einer Höhe von 1,10 m ausgebildet wird.	
11	**Fassadengestaltung**	
11.1	Garagengeschosse sind mit einer Fassade zu versehen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einen optischen flächigen Raumabschluss gewährleisten. Die Fassaden sind mit Wandflächen, Lamellen, Gittern oder ähnlichen Elementen zu schließen.	
11.2	Die Fassadenwände baulicher Anlagen sind in dem MI 1a überwiegend in Klinkersichtmauerwerk auszuführen.	
12	**Stellplätze und Garagen**	
12.1	Höchstzulässige Zahl der Stellplätze und Garagen je Wohneinheit: Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen wird auf 1 Stellplatz oder 1 Garage pro Wohneinheit beschränkt.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 i. V. mit § 49 Abs. 1 ThürBO
12.2	Garageneinfahrten und Durchfahrten sind mit fassadenbündigen blickdichten Toren auszubilden. Je Gebäude innerhalb des WA und des MI 2 ist eine Garagenzufahrt zulässig, diese ist in einer maximalen Breite von 3 m zulässig und darf 50% der straßenseitigen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
13	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
13.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.	
14	**Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
14.1	An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,5 m nur in Form von Mauern, hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metallstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.	
15	**Geländeregulierungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
15.1	Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig.	
15.2	Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen bis zur OK Erdgeschossfußboden bis max. 0,5 m Höhe.	
16	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
16.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.	
16.2	Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 1 m nicht überschreiten.	
16.3	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren unzulässig.	
16.4	An der Fassade angebrachte Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben und nur parallel und waagerecht zulässig. Die Errichtung hat direkt an der Fassade ohne Grundplatte zu erfolgen. Logobedingte Ausnahmen sind ausnahmsweise möglich.	
16.5	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität auffeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	

Teil C: Hinweise

1 Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (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.

2 Archäologische Funde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines archäologischen Relevanzgebietes. Aufgrund langzeitlicher Besiedlung (z.B. Stadtbefestigungsanlagen wie Stadtmauer, Toranlage und z.B. Reste der Vorgängerbebauung) ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb bedürfen alle Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. § 13 Abs.1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG). Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Bauherren 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 Bauherr bzw. Bauinitiator in 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.
Zufallsfunde sind gem. § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

3 Baudenkmale

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind einschließlich ihrer evtl. erhaltenen Kelleranlagen, Stadtbefestigung und eh. Johannestor Restanzteile der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage Altstadt Erfurt. Soweit die Reste der eh. Stadtbefestigung als auch die eh. Kunstschule am Am Hügel 1 und als Kulturdenkmale im Denkmalbuch des Freistaats Thüringen verzeichnet.

4 Fernwärmesatzung

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

5. Erdaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

6. passive Schallschutzmaßnahmen

An den Süd- und Ostfassaden der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wohnhäuser Huttenstraße 1 und 2 bestehen durch die Errichtung der Beurteilungspegel im Zusammenhang mit der geplanten Achsverschiebung der Straße Am Hügel dem Grunde nach Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen. Die Realisierung erfolgt in einem gesonderten, nachgeordneten Verfahren gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 (VLärmSchR 97) und der Verkehrswege Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

7. Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abtrichten sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
Für die Außenbeleuchtung der Freiflachen sind energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorzusehen.

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 (GVBLS. 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 Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Stand: 08.05.2018

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes ALT614 "Am Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Stadtrat hat am 24.11.2010 den Beschluss Nr. 1396/10 über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ALT614 "Am Hügel" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 21 vom 31.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 10.01.2011 bis 21.01.2011 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 21 vom 31.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 1511/12 am 13.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

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 17.03.2014 bis zum 17.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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. 4 vom 07.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 07.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0391/17 am 06.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Der 2. 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 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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. 16 vom 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 29.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am ____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung

Beschlossen

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3