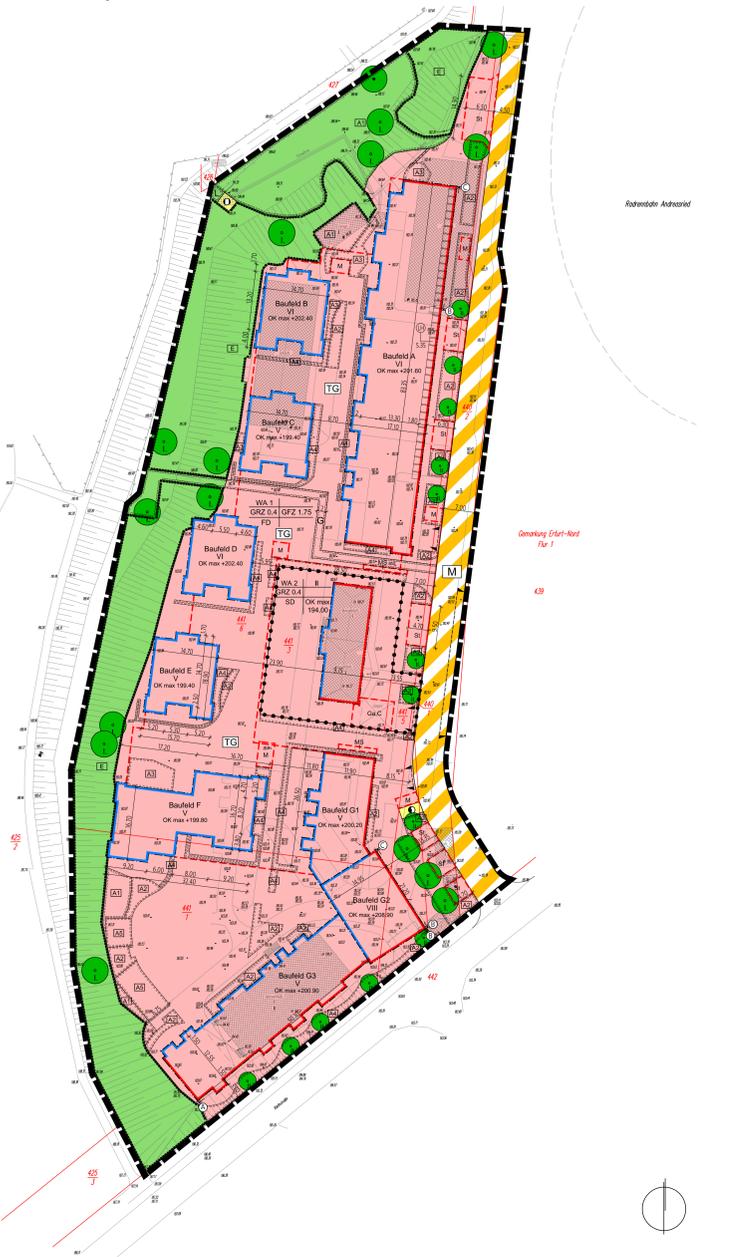


Teil A1: Planzeichnung



Planzeichnerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV
I. Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungshöhe:
Art der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse)
Grundfläche (Zahl der Vollgeschosse)
Dachform (Höhe baulicher Anlagen)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
- Einfamilienhausgebiet (1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 2.0: Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0.4: Grundflächenzahl als Höchstmaß
VI: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m ü. NN

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

Verkehrsfächen sowie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Trafó
- Fernwärme

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung
- Hangablässe
- Hangablässe Gewässer

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
I. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
II. Bezeichnung der Baupflanze, z.B.: Baum I, 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. 25b BauGB)
E: Bezeichnung der Erhaltungsfläche

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

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
TG: Gemeinschaftsstellgarage
St: Stellplätze
Ga,C: Garage oder Carport
M: Stellplatz für bewegliche Mülbehälter
MS: Stellplatz für bewegliche Mülbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
mit einem Gehweg zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auskrägung
Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter
Bezeichnung von Flächen zur Abgrenzung von Fassadenabschnitten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des zulässigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bemessung in Meter
I: Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Flurstücksbezeichnung
Höhelage 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 Baugrundstück 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
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.1. Im Baufeld A wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 192,00 m ü. NN festgesetzt. Die Auskrägung ist mit einer lichten Höhe von mindestens 5,30 m, bezogen auf die festgesetzte Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auszuführen.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2. 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
Für die Baufelder B, C, D, E, und F im Baugrundstück WA 1 sowie das Baufeld im WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen dürfen auf der festgesetzten privaten Grundfläche liegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Für die Baufelder B, C, D, E, und F im Baugrundstück WA 1 sowie das Baufeld im WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen dürfen auf der festgesetzten privaten Grundfläche liegen.
§ 22 Abs. 2 BauNVO

3.2. Für die Baufelder A sowie G 1 bis G 3 im Baugrundstück WA 1 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Die Grenzabstände sind einzuhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen
Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ab einer Tiefe von 15,0 m ab westlicher Grenze der festgesetzten Mischverkehrsfläche sowie der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4.1. Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ab einer Tiefe von 15,0 m ab westlicher 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 Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.
§ 12 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 6 BauNVO

5. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
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
Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1. Die Dachflächen der Gebäude im WA 1 sind mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 0,05 m bis 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Dachterrassen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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 verpflanzten Flächen zum Stammfußpunkt mindestens 2,50 m betragen. Davon ausgenommen sind die Bäume mit eingeschränkter Lebenserwartung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.3. Für alle neu zu pflanzende Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m², bei Bäumen in Hochbeeten 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.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.4. Alle gepflanzten Flächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

7.1. Das festgesetzte Leitungsrecht L wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.2. Das festgesetzte Leitungsrecht L wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

8.1. Im Baugrundstück WA 1 werden innerhalb der zeichnerischen Festsetzung Gemeinschaftsstellgarage (TG) Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlagen sind allen Gebäuden auf den Baufeldern A, B, C, D, E, F und G 1 bis G 3 zugeordnet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

8.2. Im Baugrundstück WA 1 werden als Gemeinschaftsanlage sechs Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter M festgesetzt. Die Gemeinschaftsanlagen M sind allen Gebäuden im Baugrundstück WA 1 zugeordnet.
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

9.1. In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von offenen Kaminen sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenabstände der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raum der nachfolgenden Schalldämm-Maße R_{ext} aufweisen:

Maßgeblicher Außenpegel (in dB(A))	Lärmpegelbereich	Raumart	Außenabstand R _{ext} (in dB(A))	Büroräume R _{ext} (in dB(A))
58-60	I	Wohnräume, Schlafräume	30	30
61-65	II	Wohnräume, Schlafräume	35	30
66-70	IV	Wohnräume, Schlafräume	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{ext} gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung, insbesondere bei Außenbauten, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 4109-2, Abschnitt 4.4.1, zu führen.

Zwischen den Punkten A und B wird die Fassade als Lärmpegelbereich IV eingestuft. Zwischen den Punkten B und C wird die Fassade als Lärmpegelbereich III eingestuft. Alle übrigen Fassaden werden in den Lärmpegelbereich II eingestuft.

In der Südostfassade der Baufelder G 2 und G 3 sind keine schallschützenden Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) zulässig. Werden in der Südostfassade der Baufelder G 2 und G 3 und in der Nordostfassade des Baufeldes G 2 sowie in der in den als Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise Fenster für Schlafzimmereingänge, so sind diese mit schallschützenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Wird eine schallschützende Zwangslüftung eingesetzt, darf diese nicht zu einer Reduzierung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen.

Im Baufeld A ist die Anordnung von offeneren Fenstern in der Ost- und Nordfassade nicht zulässig. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind Fenster von schallschützenden Räumen mit verglasten Loggen oder verglasten Laubengängen zu realisieren. Werden dabei verglaste Loggen oder verglaste Laubengänge vorgesehen, die über Kippläden bedient werden, ist ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionswerte zu führen.

Die Decken der Gemeinschaftsstellgaragen sind im Rampenbereich jeweils auf einer Länge von 15,0 m schallschützend mit einem Absorptionsgrad von Alpha mindestens 0,8 zu verkleiden.

Die Wärmedämmung der Decken der Gemeinschaftsstellgaragen im Bereich der darüber liegenden Wohnbebauung ist schallschützend mit einem Absorptionsgrad von Alpha mindestens 0,8 auszuführen. Die Dämmung ist in der Gemeinschaftsstellgarage unter den Baufeldern F, G 1, G 2 und G 3 mit einer Mindestgröße von 400 m² in der Gemeinschaftsstellgarage unter den Baufeldern A, B, C, D und E mit einer Mindestgröße von 1000 m² auszuführen.

Für die Gemeinschaftsstellgarage unter den Baufeldern F, G 1, G 2 und G 3 sind maximal 4 Lüftungöffnungen mit einem Öffnungsquerschnitt von jeweils 1,44 m² zulässig. Es ist je Lüftungöffnung ein Mindestabstand von 3,0 m zum nächstgelegenen Fenster eines schallschützenden Raumes einzuhalten.

Für abgehängte Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen in gleicher Anzahl vorzunehmen.

Die nicht überbauten und nicht mit Erschließungen, Wegen und Terrassen genutzte Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen und dabei mit einer Substratschicht von mindestens 0,40 m zu versehen. Die Bereiche der Feuerwehrröhre können mit Rasengitterplatten befestigt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Feuerwehrröhre können mit Rasengitterplatten befestigt werden.

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 19 Bäume I, Ordnung und 19 Bäume II, Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Folgende Arten sind zu pflanzen:
Bäume I, Ordnung
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus x spaezif (Purpuraler), Betula pendula (Weiß-Birke), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Quercus cerris (Zier-Eiche), Quercus robur (Bleik-Eiche), Robinia pseudo-acacia (Robinie), Tilia cordata (Wein-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Pflanzenqualität Bäume I, Ordnung: Höchststamm-Stammumfang 16-20 cm.
Bäume II, Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer rubrum (Rotes Summerr), Acer platanoides (Platanen), Acer spicatum (Spitz-Ahorn in Sorten), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Cornus alba (Hänchen), Malus Hybrid (Zier-Äpfel), Salix caprea (Gehäusel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eibesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus terminalis (Eibesche), Tilia cordata (Wein-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Pflanzenqualität Bäume II, Ordnung: Höchststamm-Stammumfang 16-18 cm.
Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind erdheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Folgende Arten sind zu pflanzen:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Weißdorn), Cornus sanguinea (Roter Hahnenklee), Corylus avellana (Haselnuß), Elyonurus europaeus (Pflanzhahn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Pyrus avium (Weiß-Kirsche), Rhamnus cathartica (Krauzdorn), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus speciosus (Brombeere), Sorbus aucuparia (Mehlbeere), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Es sind 0,5 bis 1 "Strauchm" zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind niedrige bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Stauden, Gräser 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 Mülbehälter und Lüftungsschächte der Tiefgarage eingeplant werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.5. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 sind niedrige bis mittelhohe geschreimte und ungegipfelte Gehölzstrukturen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A5 sind Metergehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Anlage von Begrünungen entsprechend der Maßnahmen A1 oder A2 zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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 Grünlandbestandteile dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Baubarbeiten nicht zu beanspruchten.
Für abgehängte Baum- und Strauchgehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen in gleicher Anzahl vorzunehmen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.8. Die nicht überbauten und nicht mit Erschließungen, Wegen und Terrassen genutzte Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen und dabei mit einer Substratschicht von mindestens 0,40 m zu versehen. Die Bereiche der Feuerwehrröhre können mit Rasengitterplatten befestigt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Feuerwehrröhre können mit Rasengitterplatten befestigt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 6 ThürBO

13.5. Fensterfaschen sind als Putzaufzierung in folgender Farbgebung zulässig:
- ncs S 0500-A
Zusätzlich dazu sind Fensterfaschen als Anstrich gold-gelb (ncs S 2070-Y10R) zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

13.6. Fensterrahmen, Fassadenelemente, Metallteile der Fassaden, PR-Fassaden, Rolläden und Außenputz sind in folgender Farbgebung zulässig:
- Umbragrau (RAL 7022) - ncs S 7502-Y
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

13.7. Balkonbrüstungen sind als Flachstabelemente in folgender Farbgebung zulässig:
- Anstrich gold-gelb - ncs S 2070-Y10R

14. Dächer
Innerhalb des Baugebietes WA 1 ist als Dachmaterial mit Ausnahme der Dachterrassen, technischer Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien kein Beton für Dachbegrünung zulässig. Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien können befestigt werden. Dachterrassen können mit festen Belägen ausgeführt werden.
Innerhalb des Baugebietes WA 2 ist als Dachmaterial nur Dachziegel in der Farbe Rot zulässig.
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

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

16. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriednungen
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

16.1. Im Bereich der Baufelder A bis F ist der Sichtschutz zwischen den Terrassen nur als Hecke und/oder Spalierhecke 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.
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Trafos
§ 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 zulässig.
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17.2. Die Gebäude auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter M (Müllboxen) sind einheitlich mit allseitig umlaufenden blockdichten Seitenwänden mit einer Mindesthöhe von 2,0 m und extensiv begrüntem Dach zu gestalten. Sie sind abschließbar auszuführen. Die Belüftung kann durch einen umlaufenden offenen Fries über den blockdichten Seitenwänden in einer Höhe von ca. 1,0 m erfolgen.
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17.3. Der Trafó ist allseitig umlaufend gemäß den Festsetzungen unter Nr. 17.2. einzuhängen.

Teil C: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- 1. Archiologische Bodenfunde**
Auf Grund der Lage des Baugebietes im Bereich des archiologischen Relevanzgebietes ist mit archiologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 ThürBO Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archiologie - Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- 2. Auffälliger Bodenmehrschicht, Bodenverunreinigungen**
Werden bei Erdarbeiten schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie Kontaminationen durch Schadstoffe oder Auffälligkeiten bei der Untersuchung der Bodenschichten, 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 ein- gesehen werden, wo nach der Bekanntmachung von § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedem Einsicht berechtigten wird.
- 4. Bodenausschlüsse**
Geplante Erdschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Sichtverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagerpläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.
- 5. Sportanlagenlärm**
Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Sportanlagen zum Teil erheblich betroffen. Es wird darauf verwiesen, dass von nachträglichen hoheitlichen Maßnahmen gegenüber den Sportanlagen abgesehen wird.
- 6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
Vermeidungsmaßnahme VI: Zeitliche Beschränkung von Gehölzstellungen
Die Baufeldermehrung mit Bepflanzung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 anstandslos veranlasst werden, wenn der Anbau der Bepflanzung im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgt.
Vermeidungsmaßnahme VII: Baumkontrolle vor Fällung
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (2-5 Tage) vor dem Fällen/Rodern auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).
Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach vorgemerktem Vorlesen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Natur- und Umweltschutzbehörde der Stadt Erfurt mitzuteilen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
Vermeidungsmaßnahme VIII: 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 Winterruhezeiten der Fledermaus) erfolgen.
CEEM-Maßnahme:
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Habhöhlenbrütern sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren ist ein geeigneter Anbringungsort (vorzugsweise Gehölze in der beschriebenen Gasse) die Anbringung von sechs Fledermauskästen (je 2x Typen 2FS, 1FS und 1FF z.B. Typen ZGR Dreiloch und 1N der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.
Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltenfalter für Nachtschmetterlinge nicht verletzten, zu verwenden.

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



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

Nr. Festsetzung Ermächtigung
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

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

13. Fassadengestaltung
Im Baugrundstück WA 1 sind innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die baukörperlichen Proportionen und Fassadenvarianten entsprechend den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 in jeweils einem einheitlichen prägnanten Facien herzustellen. Die Fassaden oberhalb der Sockelgeschosse sind nur in Putzaufzierung zulässig.
In den Baufeldern B bis G umfasst das Sockelgeschoss das Erdgeschoss.
Im Baufeld A umfasst das Sockelgeschoss das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss.
Fassaden der Sockelgeschosse sind entsprechend den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 nur in Klinkeroptik zulässig.
Zierfelderbereiche innerhalb der Fensterbänder müssen durch Materialwechsel als Pendant zu jeweiligen Fassade gemäß Ansichten akzentuiert werden. Hierfür können Fassaden-Elemente wie 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 / Hellbelegwert 75,6%
- ncs S 2002-Y / Hellbelegwert 55,9%
- ncs S 2502-Y / Hellbelegwert 47,0%
- ncs S 4502-Y / Hellbelegwert 29,0%

13.3. Die Zierfelderbereiche 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 Klinkeroptik ausgeführten Sockelbereiche sind in folgender Farbausführung zulässig:
- Klinkeroptik, hell, erdig, gemäß Ansichten

Vorhabenvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV63 "Wohnen am Auenpark"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.10.2015 mit Beschluss Nr. 1520/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015, den Erweitierungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss Nr. 0247/16 vom 14.06.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017 geändert.

3. Der Voranfrage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung wurde am 14.08.2017 mit Beschluss Nr. 0247/17 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Voranfrage und dessen Begründung durchgeführt worden.

5. Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2017 zur Ausfertigung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

6. Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr. 1759/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 27.03.2018 öffentlich ausgesetzt.

8. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2018, Gem. § 4 Abs. 3.5. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

11. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.10.2015 mit Beschluss Nr. 1520/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015, den Erweitierungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.

12. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss Nr. 0247/16 vom 14.06.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017 geändert.

13. Der Voranfrage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung wurde am 14.08.2017 mit Beschluss Nr. 0247/17 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

14. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Voranfrage und dessen Begründung durchgeführt worden.

15. Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2017 zur Ausfertigung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

16. Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr. 1759/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

17. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 27.03.2018 öffentlich ausgesetzt.

18. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

19. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

20. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2018, Gem. § 4 Abs. 3.5. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

21. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.10.2015 mit Beschluss Nr. 1520/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015, den Erweitierungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.

22. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss Nr. 0247/16 vom 14.06.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017 geändert.

23. Der Voranfrage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung wurde am 14.08.2017 mit Beschluss Nr. 0247/17 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

24. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Voranfrage und dessen Begründung durchgeführt worden.

25. Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2017 zur Ausfertigung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

26. Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr. 1759/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

27. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 27.03.2018 öffentlich ausgesetzt.

28. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

29. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

30. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2018, Gem. § 4 Abs. 3.5. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

31. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.10.2015 mit Beschluss Nr. 1520/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015, den Erweitierungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.

32. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss Nr. 0247/16 vom 14.06.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017 geändert.

33. Der Voranfrage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung wurde am 14.08.2017 mit Beschluss Nr. 0247/17 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

34. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Voranfrage und dessen Begründung durchgeführt worden.

35. Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2017 zur Ausfertigung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

36. Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr. 1759/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

37. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 27.03.2018 öffentlich ausgesetzt.

38. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

39. Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

40. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2018, Gem. § 4 Abs. 3.5. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen bes