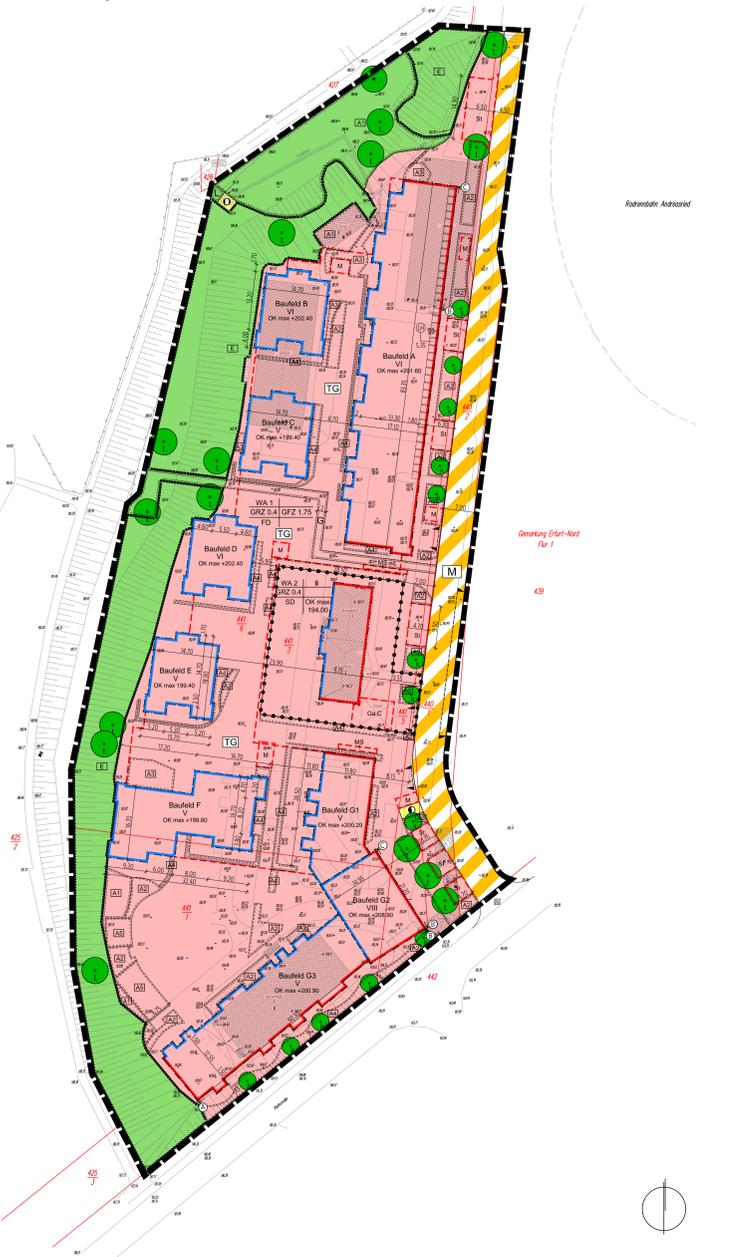


Teil A1: Planzeichnung



Planzeichnerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV
I. Zeichnerische Festsetzungen
- Nutzungshöhe:
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Dachform | Höhe baulicher Anlagen |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Abgewiesenes Wohngebiet (§ 9 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
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)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Mischverkehrsfäche
 - Ein- und Ausfahrbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Trafo
 - Fernwärme
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Hangablässe
 - Handkante Gemarkung
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Bezeichnung der Baugruppe, z.B.: Baum II, Ordnung
 - 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)
- 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)
- II. 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
- 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
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die zulässige Grundfläche kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
 - Im Baufeld A wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 182,00 m ü. NN festgesetzt. Die Auskragung 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
 - Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann ausnahmsweise durch technisch bedingten Aufbau von Treppenhäusern und Aufzüge um maximal 0,8 m überschritten werden. § 16 Abs. 6 BauNVO
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 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
 - 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
 - Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 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
 - Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Garage oder Carport, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. § 12 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 6 BauNVO
 - Verkehrsfächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 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. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - 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. 21 BauGB
 - 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 wasserundurchlässig zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Alle gepflanzten Flächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Das festgesetzte Gehrecht G wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Das festgesetzte Leitungsrecht L wird zugunsten des Versorgungsbetreibers festgesetzt.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Im Baugrundstück WA 1 werden innerhalb der zeichnerischen Festsetzung Gemeinschaftsanlagen (TG) Gemeinschaftsanlagen sind im Gebäuden an allen Gebäuden im Baugrundstück WA 1 zugeordnet.
 - 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. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- 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.
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- | Maßgeblicher Außen-Immissionspunkt (in dB(A)) | Lärmpegelbereich | Raumart | Außen-Immissionspunkt (in dB(A)) | Bürofläche (in dB(A)) |
|---|------------------|---------|----------------------------------|-----------------------|
| 58-60 | II | 30 | 30 | |
| 61-65 | III | 35 | 35 | |
| 66-70 | IV | 40 | 35 | |
- Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R_{w,eff}$ 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. B und C wird die Fassade als Lärmpegelbereich III eingestuft. Alle übrigen Fassaden sind in den Lärmpegelbereich II eingestuft.
- In der Südostfassade der Baufelder G 2 und G 3 sind keine Räume schallschützender Räume (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 Schalldämmmaßes 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 Loggien oder verglasten Laubengängen zu realisieren. Werden dabei verglaste Loggien oder verglaste Laubengänge vorgesehen, die über Kippläden bedient werden, ist ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionswerte zu führen.
- Die Decken der Gemeinschaftsfaraganeinheiten 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 Gemeinschaftsfaraganeinheiten im Bereich der darüber liegenden Wohnbaueinheit ist schallschützend mit einem Absorptionsgrad von Alpha mindestens 0,8 auszuführen.
- Die Dämmung ist in der Gemeinschaftsfaraganeinheit unter den Baufeldern F, G 1, G 2 und G 3 mit einer Mindestgröße von 400 m², in der Gemeinschaftsfaraganeinheit unter den Baufeldern A, B, C, D und E mit einer Mindestgröße von 1000 m² auszuführen.
- Für die Gemeinschaftsfaraganeinheit 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 Treppengängen sind zu begrünen und dabei mit einer Substratschicht von mindestens 0,40 m zu versehen. Die Bereiche der Feuerwehrrampe können mit Rasengrasspaltplaster befestigt werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Feuerwehrrampe können mit Rasengrasspaltplaster 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
- 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 speciosa (Purpuraler), Betula pendula (Weiß-Birke), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Quercus cerris (Zer-Eiche), Quercus robur (Brot-Eiche), Robinia pseudo-acacia (Robinie), Tilia cordata (Wein-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Pflanzenqualität Bäume I, Ordnung: Höchstmaß Stammumfang 18-20 cm.
 - 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:
 - Bäume II, Ordnung: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer rubrum (Rot-Sumach), Acer platanoides (Columener Ahorn), Tilia sp. (Spitz-Ahorn in Sorten), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Cornus alba (Hänchenbeere), Malus hybrid (Zier-Äpfel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eibesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus terminalis (Eibesche), Tilia cordata (Wein-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 - Die Außenabstände der baulichen Anlagen müssen je nach Pflanzenqualität Bäume II, Ordnung Höchstmaß Stammumfang 16-18 cm.
 - Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.
 - 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:
 - Bäume I, Ordnung: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Weißdorn), Cornus sanguinea (Roter Hirtentau), Corylus avellana (Haselnuß), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkräusche), Prunus avium (Weiß-Kirsche), Rhamnus cathartica (Krauzdorn), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus speciosus (Brombeere), Sorbus aucuparia (Mehlbeere), Wisteria (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 - Es sind 0,5 bis 1 "Strauchm" zu pflanzen.
 - 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 Müllbehälter und Lüftungsschächte der Treppelänge eingeplant werden.
 - 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.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 sind niedrige bis mittelhohe geschreimte und ungegeschreimte Gehölzstrukturen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig.
 - 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.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E sind die vorhandenen fächerigen Gehölz- und Kronenabstände 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.
 - Die nicht überbauten und nicht mit Erschließungen, Wegen und Terrassen genutzte Dächer von Treppengängen sind zu begrünen und dabei mit einer Substratschicht von mindestens 0,40 m zu versehen. Die Bereiche der Feuerwehrrampe können mit Rasengrasspaltplaster befestigt werden.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Feuerwehrrampe können mit Rasengrasspaltplaster befestigt werden.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche der Feuerwehrrampe können mit Rasengrasspaltplaster befestigt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

- Nr. Festsetzung Ermächtigung
- § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 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.
 - 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 präzisieren Farbton herzustellen. Die Fassaden oberhalb der Sockelgeschosse sind nur in Putzaustrichtung zulässig. In den Baufeldern B bis G umfasst das Sockelgeschoss das Erdgeschoss. CEEM-Maßnahme: Als Ausgleich für verloren gehende Neststätten von Habhöhlenbrütern sowie als Ersatz von potentiellen Fledermausquartieren ist ein geeigneter Anbringungsort (vorzugsweise Gehölze in der beschriebenen Gemarkung) die Anbringung von sechs Fledermauskästen (je 2x Typen 2FS, 1FS und 1FF bis Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) sowie vier Nistkästen für Habhöhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR Dreiloch und 1N der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltenfleck für Nachtsicht nicht mindern, zulässig.
- Zielbereich innerhalb der Fensterbänder müssen durch Materialwechsel als Pendant zu jeweiligen Fassade gemäß Ansicht akzentuiert werden. Hierfür können Fassaden-Elemente oder Klinkerfelder in Frage. Reflektierende Materialien mit der Ausnahme von Glas sind unzulässig.
- Die Putzfassaden sind in folgenden Farbausführungen zulässig:
 - ncs S 1002-Y50R / Hellbezugswert 75,6%
 - ncs S 2002-Y / Hellbezugswert 55,9%
 - ncs S 2502-Y / Hellbezugswert 47,0%
 - ncs S 4502-Y / Hellbezugswert 29,0%
 - Die Zielbereiche innerhalb der Fensterbänder sind in folgenden Farbausführungen zulässig:
 - braun - ncs S 2005-Y40R
 - weiß - ncs S 0300-N
 - umbragrau - ncs S 7005-Y20R
 - Die in Klinkerfeld ausgeführten Sockelbereiche sind in folgender Farbausführung zulässig:
 - Klinkerfeld, hell, erdbrun, gemäß Ansicht

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



13. Fensterfaschen sind als Putzauführung in folgender Farbgebung zulässig: ncs S 0500-A

- Zusätzlich dazu sind Fensterfaschen als Anstrich gold-gelb (ncs S 2070-Y10R) zulässig.
- Fensterfaschen, Fassadengeländer, Antikalelemente, Metallteile der Fassaden, PR-Fassaden, Rollläden und Rollläden sind in folgender Farbgebung zulässig: Umbragrau (RAL 7022) - ncs S 7502-Y
 - Balkonbrüstungen sind als Flachstabelemente in folgender Farbgebung zulässig: Anstrich gold-gelb - ncs S 2070-Y10R
 - Dächer**

Innerhalb des Baugebietes WA 1 ist als Dachmaterial mit Ausnahme der Dachterrassen, technischer Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien kein Blechmaterial nach 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.
15. **Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 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.
16. **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 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.
17. **Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Trafs** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren bzw. in den dafür festgesetzten Flächen M zulässig.
 - Die Gebäude auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze 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.
 - Der Trafo ist allseitig umlaufend gemäß den Festsetzungen unter Nr. 17.2. einzuhängen.

Teil C: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- Archäologische Bodenfunde**

Auf Grund der Lage des Bebauungsgeländes in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 ThürBO Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Auffälliger Bodenmehrschicht, Bodenverunreinigungen**

Werden bei Erdarbeiten schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Baustoffe oder Auffüllmaterial, festgestellt, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort ein-gelesen werden, wo nach der Bekanntmachung von § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedem Einsichtnahemöglichkeit erhalten wird.
- Bodenausschlüsse**

Gepflante Erdschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Sichtverwehrrichtungen einschließlich der Erkundungsdienste und die Lagerpläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.
- Sportanlagenlärm**

Das Plangelände 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.
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die Baufeldermehrung mit Bepflanzung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 ansehnlichkeitsverleidend veranlasst werden nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen. Vermeidungsmaßnahmen: 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 Höhenhöhlen oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach vorgewarntem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Naturerschutzhilfe der Stadt Erfurt mitzuteilen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Vermeidungsmaßnahmen: 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 Neststätten von Habhöhlenbrütern sowie als Ersatz von potentiellen Fledermausquartieren ist ein geeigneter Anbringungsort (vorzugsweise Gehölze in der beschriebenen Gemarkung) die Anbringung von sechs Fledermauskästen (je 2x Typen 2FS, 1FS und 1FF bis Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) sowie vier Nistkästen für Habhöhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR Dreiloch und 1N der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltenfleck für Nachtsicht nicht mindern, zulässig.

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV63 "Wohnen am Auenpark"

- 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 Erörterungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.
 - 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.
 - 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.
 - 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 Voranfrages und dessen Begründung durchgeführt worden.
 - 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltschuldung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - 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.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltschuldungen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 27.03.2018 öffentlich ausliegen.
 - Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten Umweltschuldungen 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.
 - Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 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.
 - Der Stadtrat Erfurt hat am 13. März 2014 (GVBl. 49), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297) 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 §§ 19, 2 ThürBO als Satzung beschlossen. Erfurt, den
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfassung wurde gemäß § 21 Abs. 2 ThürBO der Rechtschutzbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekannt.
- Ausfertigung
- Erfurt, den
- Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
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 gemeinrechtlichen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von übereinstimmen.
- Erfurt, den
- Dipl.-Ing. (FH) Arnt Witte, ÖVVI

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV63 "Wohnen am Auenpark"

