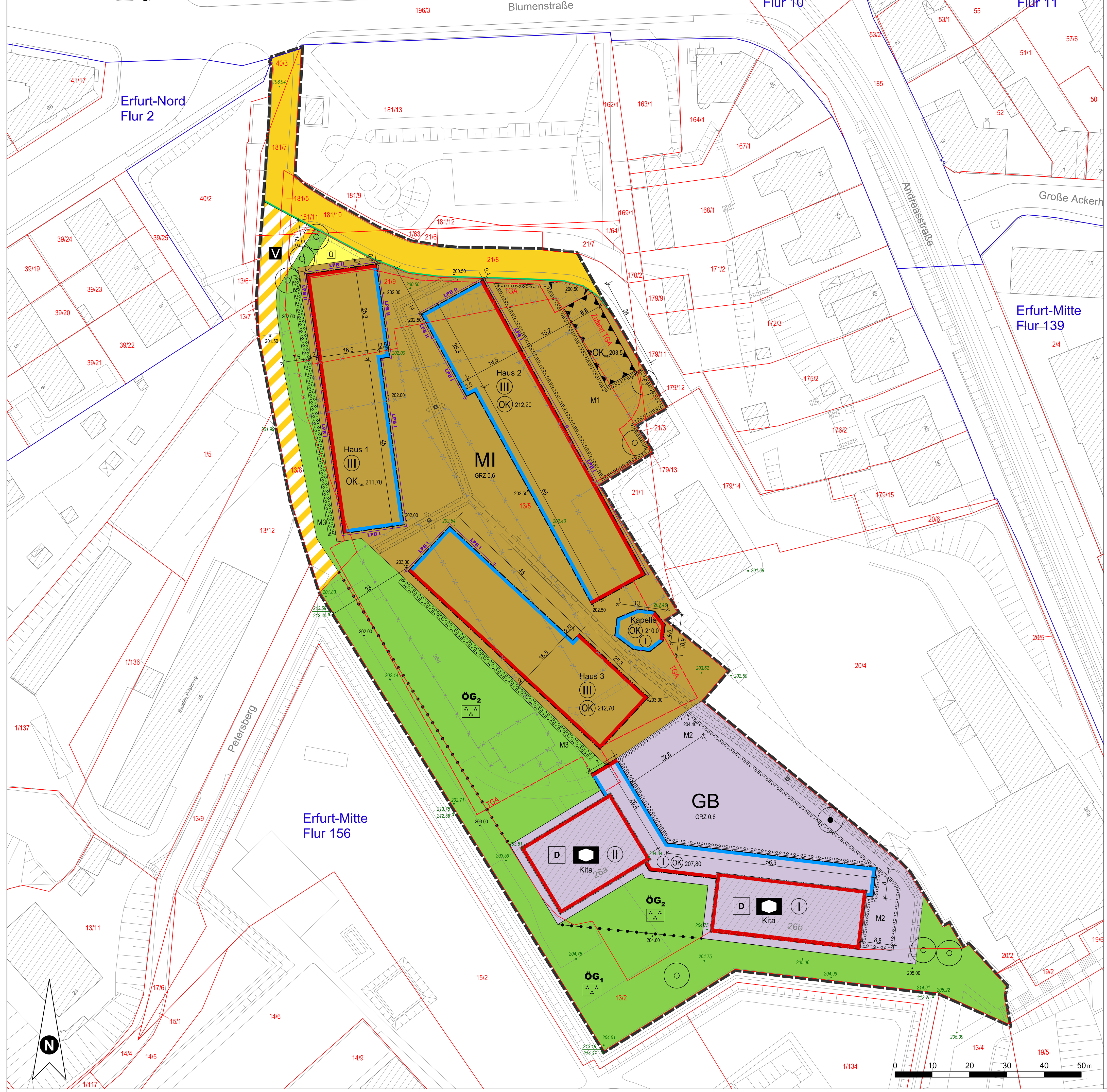
Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GB	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Kita	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte

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

z.B.	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
(III)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
OK_{max}	maximale Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über NHN
(OK)	Oberkante der baulichen Anlage als zwingende Gebäudehöhe in Metern über NHN
· 161.3	Höhenlage des geplanten Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Ü — Zweckbestimmung: Müllübergabeplatz

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, z.B. öffentliche Grünfläche ÖG1
- Zweckbestimmung: Parkanlage / Festungsvorfeld

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- M1 ... M3 — Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGA — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- G — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt für die Allgemeinheit
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB I LPB II — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- 25,0 — Maßlinie, Maßzahl in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsgebäude
- Abbruch Bestandsgebäude
- 13/5 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- · 161.3 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Für das Mischgebiet MI wird festgesetzt:	
1.1	Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.3	Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe ist dabei auf je maximal 200 m² begrenzt.	§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO
1.4	Werbeanlagen sind als eigenständige Hauptnutzung "(Fremdwerbung)" nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.	§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
2.2	Die festgesetzte zulässige GRZ für das Mischgebiet (MI) darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,91 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen kann nur ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung überschritten werden. Dabei müssen Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens um 3,0 m von den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Grundfläche von jeweils 5,0 m² sowie eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in dem MI maximal 4 hochbauliche Lüftungselemente der Tiefgarage mit einer Grundfläche von jeweils maximal 3,0 m² und einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante des Geländes zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2	Oberirdische offene Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig.	§12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Tiefgaragen sind nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig.	§12 Abs. 6 BauNVO
4.4	Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5	**Grünflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
	Öffentliche Grünflächen	
5.1	Die öffentliche Grünfläche ÖG1 ist als Rasenfläche auszubilden. Der Anteil an Wegfläche darf max. 40% betragen.	
5.2	Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 sind Geh- und Radwege mit einer maximalen Breite von 3,50 m als wassergebundene Wegedecke zulässig.	
5.3	Lüftungselemente der Tiefgarage innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 sind unzulässig.	
6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
6.1	Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nicht mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt, Verbundpflaster, auszubilden.	
6.2	Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,60 m starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.	
6.3	Für alle neu zu pflanzenden Bäume außerhalb unterbauter Flächen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.	
7	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
7.1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten mit Gehrechten zu belastenden Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Breite von mindestens 2,00 m zu sichern. Die Führung kann seitlich vom festgesetzten Gehrecht abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch notwendig ist.	
8	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
8.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	
9	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
9.1	In der Tiefgarage ist eine maximale Stellplatzzahl von 300 Stellplätzen zulässig. Die Nutzer der Tiefgarage werden auf Anwohner und einen berechtigten Personenkreis beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	
9.2	Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ist in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Im Fahrbereich angeordnete überfahrbare Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.	
9.3	Erforderliche Rampen sind einzuhausen.	
9.4	Die Tiefgaragentore sind mind. 2 m von der Rampenzufahrt entfernt anzuordnen und nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszuführen sowie für eine automatische Bedienung auszulegen.	
	Für das Mischgebiet MI werden folgende Maßnahmen festgelegt:	
9.5	Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, Ausgabedatum 1989-11, ermittelten Werte wie folgt erreichen:	

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. R`w,res	Büroräume erf. R`w,res
I	30	-
II	30	30

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.6	Für die im Nachtzeitraum genutzten Räume (Schlaf - bzw. Kinderzimmer) hinter den Fassaden mit Lärmpegelbereich II ist die Belüftung über Fenster in den Fassaden außerhalb des Lärmpegelbereichs II oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.	
9.7	Die Schallleistung von haustechnischen Anlagen und Lüftungsöffnungen ist so zu begrenzen, dass am nächstgelegenen schutzwürdigen Fenster die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.	
10	**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**
10.1	Innerhalb des Plangebietes sind mindestens die zeichnerisch festgesetzten 8 Bäume folgender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Laubbäume 1. und 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 25-30 (4xv). Diese können als Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angerechnet werden. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen. Folgende Arten sind zu verwenden: Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn Quercus robur – Stiel-Eiche Tilia cordata 'Greenspire' – Winter-Linde Tilia tomentosa 'Brabant' – Silber- Linde Gleditsia triacanthos 'inermis' – Gleditschie Quercus frainetto – Ungarische Eiche Ulmus 'Lobel' – Ulme	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
10.2	Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebietsfläche MI und außerhalb der Pflanzbindung M1 sind insgesamt 40 Großsträucher 4. Ordnung und 5 Sträucher lt. Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Rasenflächen sowie mit Stauden- und Gräserpflanzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubilden. Maximal 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Mischgebietsfläche MI können mit Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein.	
10.3	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG2 sind insgesamt 23 Großsträucher 4.Ordnung lt. Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 75 % der Grünfläche ÖG2 sind als Rasenflächen sowie Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
10.4	Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des Gemeinbedarfs außerhalb der Pflanzbindung M2 sind insgesamt 5 Großsträucher 4.Ordnung lt. Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Rasen- und Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wegedecke) auszubilden. Maximal 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche können mit Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein.	
10.5	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind 5 Großsträucher 4. Ordnung sowie 10 Großsträucher als Streuobstspalier lt. Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasen- und Wiesenfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.	
10.6	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 3 Obstbaum-Hochstämme sowie mind. 4 Großsträucher 4.Ordnung und 6 Sträucher lt. Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestaltete Freifläche mit Rasen-, Fallschutz- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und sonstige Befestigungen werden breitflächig in Vegetationsflächen entwässert.	
10.7	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind Hecken aus Laubgehölzen als geschnittene Hecke mit einer Breite von mindestens 30 cm und einer Höhe von 80 - 120 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
10.8	Für die Bepflanzungen sind Gehölzarten folgender Gehölzliste mindestens in der angegebenen Qualität zu verwenden:	

Großsträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Solitär, 4xv, 100-150, 200-250
Prunus subhirtella in Sorten	Blüten-Kirsche	Solitär, 3xv, 200-250
Cornus mas	Kornelkirsche	Solitär, 3xv, 150-200, 175-200
Malus in Sorten	Zier-Apfel	Solitär, 3xv, 200-250
Prunus serrulata in Sorten	Mahagonie-Kirsche	Solitär, 3xv, 200-250
Corylus avellana	Haselnuss	Solitär, 3xv, 200-250
Malus, Pyrus,Prunus domestica	Streuobstspaliere Kultur-Apfel, -Birne, -Kirsche in Sorten	Spalier, 3xv, 200-250

Sträucher:

Malus 'Edelborsdorfer'	Lutherapfel	Spindel, 3xv, 150-200, 200-250
Prunus spinosa	Schlehe	Solitär, 3xv, 200-250

Obstbäume:

Malus domestica 'Goldparmäne'	Kultur-Apfel	Hochstamm 4xv, StU 18-20
Prunus domestica 'Schwarze Knorpel	Kultur-Kirsche	Hochstamm 4xv, StU 18-20
Pyrus communis 'Gute Luise'	Kultur-Birne	Hochstamm 4xv, StU 18-20

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.9	Die Flachdächer aller baulichen Anlagen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen, sobald ihre Fläche 30 m² überschreitet. Ausgenommen davon sind Flächen, die für technische Aufbauten in Anspruch genommen werden.	
10.10	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 ist dieser Baum durch einen standortgerechten Laubbaum (Bergahorn) zu ersetzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
11.1	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 der Planung nicht verletzt werden.	
11.2	Die Gestaltung der einzelnen Fassaden der Häuser 1 bis 3 ist gemäß den dargestellten Ansichten auf der Planzeichnung in folgenden Materialien auszuführen: - Holz, hell lasiert oder lackiert - Holzgeländer, hell lasiert oder lackiert - Holzfenster	
11.3	Anlagen der Solarenergiegewinnung und Dachterrassen sind auf den Dachflächen unzulässig.	
11.4	Die flachgeneigten Dächer der Bestandsgebäude (Nr. 26a und 26b) der Kindertagestätte sind als Metallfalzdächer, grau, nicht glänzend, auszuführen.	
11.5	Die Zufahrt der Tiefgarage ist mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.	
11.6	Die im Norden sichtbare Außenwand der Tiefgarage im Anschluss an die Anliegerstraße bzw. die Straße Petersberg ist mit regionaltypischen Natursteinen (z.B. Kalkstein) herzustellen, sie muss sich jedoch hinsichtlich der gestalterischen Ausführung deutlich von der Festungsmauern unterscheiden und darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.	
12	**Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
12.1	Einfriedungen sind nur in Form von Mauern, hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metall-. oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.	
12.2	Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG1 und ÖG2 sind Einfriedungen unzulässig.	
13	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
13.1	Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 1 m nicht überschreiten. Leuchtkästen und Wechselwerbung sind unzulässig. Zusätzlich ist innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine Werbeanlage, die an einer Natursteinmauer angebracht wird, mit einer Höhe von maximal 70 cm und einer Länge von maximal 4 m zulässig. Es sind Edelstahlbuchstaben mit dem Schriftzug "Johanniterzentrum- Andreasgärten" auf einer Grundplatte an die Mauer zu montieren.	
13.2	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren unzulässig.	
13.3	An der Fassade angebrachte Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben von maximal 60 cm Höhe und nur parallel und waagerecht zulässig. Die Errichtung hat direkt an der Fassade ohne Grundplatte zu erfolgen. Logobedingte Ausnahmen sind zulässig.	
13.4	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal 3 freistehende Werbefahnen mit einer Höhe von maximal 5 m zulässig.	
14	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
14.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Tiefgarage zu integrieren. Der festgesetzte Müllübergabeplatz ist in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.	

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Kulturdenkmals Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg sowie innerhalb des Denkmalensembles "Altstadt Erfurt" (bauliche Gesamtanlage).

Die Kloster- und Befestigungsanlage Petersberg ist Kulturdenkmal als Sachgesamtheit im Sinne des Gesetzes, das Wagenhaus IX (Haus 26a) und der Fahrzeugschuppen I (Haus 26b) sind bauliche Bestandteile als Einzeldenkmale.

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Archäologische Funde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet und betrifft insbesondere die bekannten und noch vermuteten Bodendenkmale des ehemaligen zur Festung gehörigen Ravelin Wilhelm sowie die ehemalige mittelalterliche Stadtmauer. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers 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 Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im 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.

2 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.

3 Altlasten, auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung der Gebäude und Freiflächen (Bericht zur Auswertung der Schadstoffbelastung an Gebäudesubstanz/Boden, BIGUS GmbH, 01.06.2012) sind sowohl beim Rückbau als auch beim Erhalt der Gebäude sowie bei den geplanten Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Rückbau und Sanierung der Gebäude sind aufgrund des festgestellten Schadstoffspektrums sowie der damit verbundenen Nachweisführung fachtechnisch zu betreuen. Erhöhte Aufwendungen innerhalb des Entsorgungsweges einzukalkulieren. Werden bei den geplanten Maßnahmen des Abbruchs, der Entsiegelung und der Neugestaltung schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Im Außenbereich der künftigen Kindertagesstätte sind ergänzende Untersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich und es ist sicherzustellen, dass alle künftigen unbefestigten Areale des gesamten Plangebietes die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Schadstoffpfad Boden- Mensch/ Wohngebiete einhalten.

4 Lärmschutz

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Blumenstraße - außerhalb des Plangebiets – befindet sich ein Bolzplatz. Durch den hier stattfindenden Spielbetrieb ist im Plangebiet mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes (im Tagzeitraum) der 18. BImSchV für die Ruhezeiten am Morgen zu rechnen. Um die Einhaltung des Richtwertes zu gewährleisten, erfolgt für den Bolzplatz eine Nutzungsbeschränkung der Anlage auf die Zeit von 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Durch die öffentliche Nutzung des räumlich angrenzenden Plateaus des Petersberges und der Festwiese westlich des Plangebietes für Veranstaltungen kann es zu Lärmbelastungen im Einzelfall kommen.

5 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten und Gebäudeabbrüche 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 Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Des Weiteren ist von folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist auszugehen:

Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen sind ausschließlich energiesparende LED-Technik und insektenfreundliche Leuchtkörper zulässig.

6 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Rechtsgrundlagen

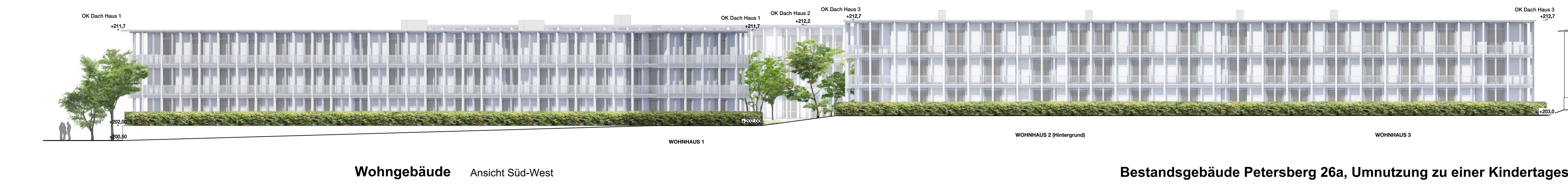
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49),** zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)
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 3 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: 14.08.2018

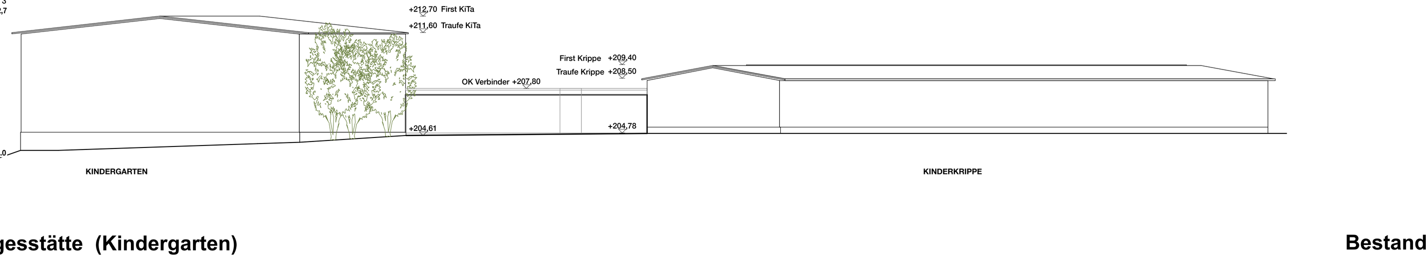
Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO

Ansichten, M 1:250, Leitdetail ohne Maßstab

Wohngebäude Leitdetail Fassade



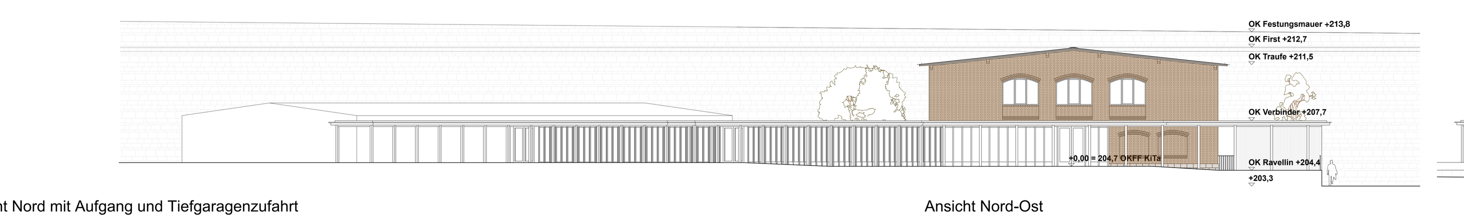
Wohngebäude Ansicht Süd-West



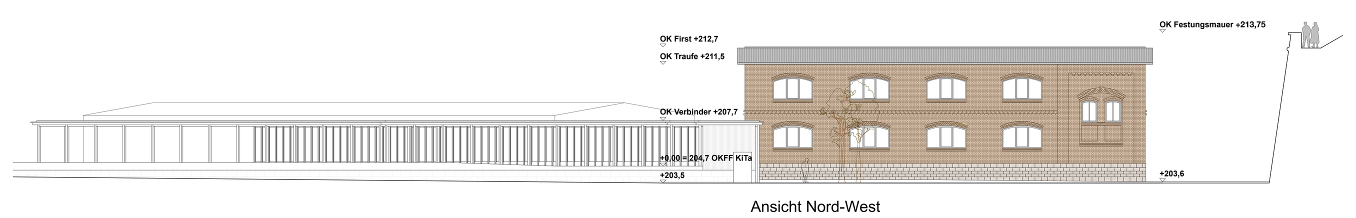
Ansicht Ost

Wohngebäude Ansicht Nord mit Aufgang und Tiefgaragenzufahrt

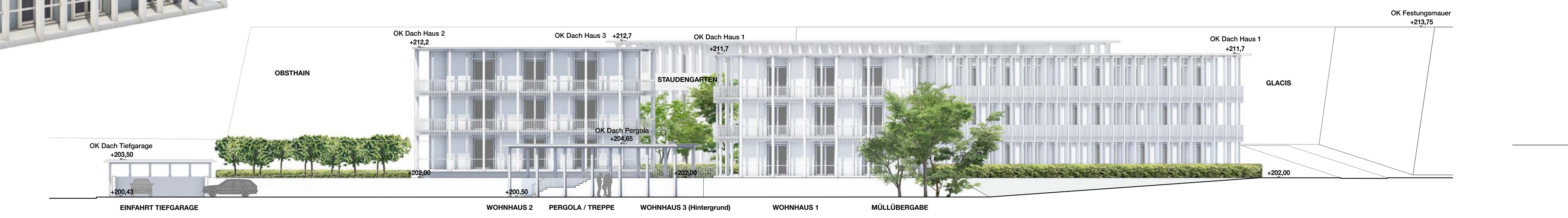
Bestandsgebäude Petersberg 26a, Umnutzung zu einer Kindertagesstätte (Kindergarten)



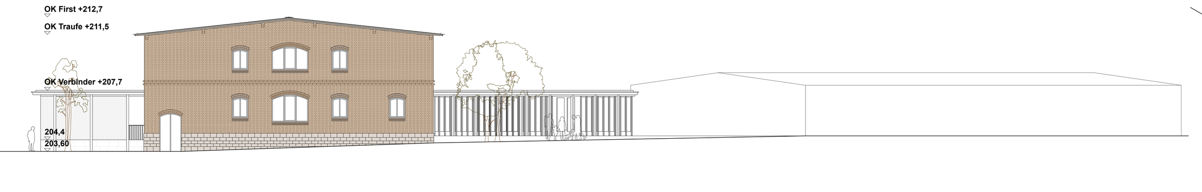
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



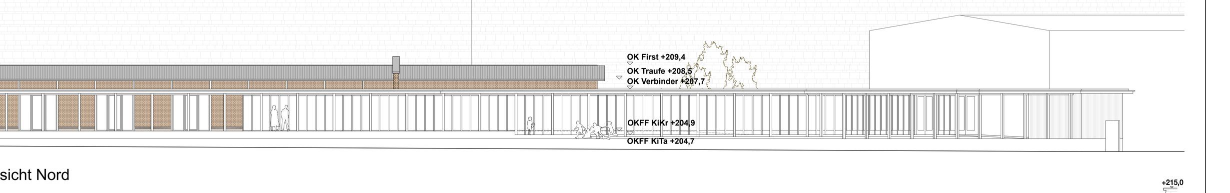
Wohngebäude Leitdetail Fassade



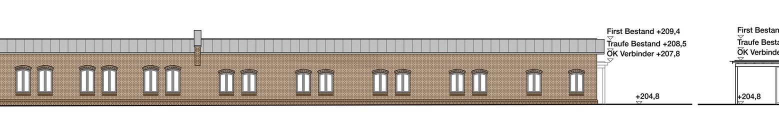
Ansicht Süd-West

Ansicht Süd-Ost

Bestandsgebäude Petersberg 26b, Umnutzung zu einer Kindertagesstätte (Kinderkrippe)



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Ansicht West

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum – Andeasgärten"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 29.01.2015 mit Beschluss Nr. 1274/14 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. 4 vom 13.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 13.03.2015, ist vom 23.03.2015 bis zum 24.04.2015 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2015 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 03.03.2016 mit Beschluss Nr. 1976/15 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses gefasst, den 2.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. 4 vom 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.2016, ist vom 29.03.2016 bis zum 29.04.06.2016 durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Äußerung aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am 09.03.2017 mit Beschluss Nr. 2548/16 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis zum 02.06.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
10. Die erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.09.2018 Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes 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 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 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebaungsplan 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

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt, Stand der ALK: 03 / 2016 (Gebäudebestand), Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Registrier-Nr. 62/01/0367/2016

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 übereinstimmen.

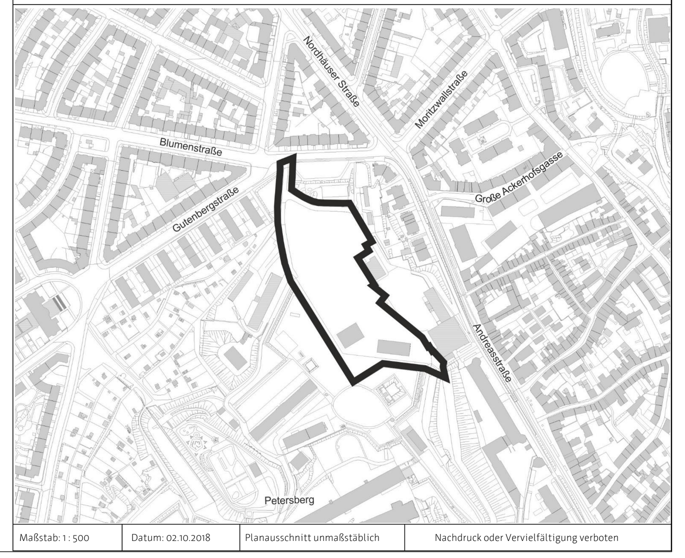
Jena, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Jens Gabler

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Löberstraße 34, 99096 Erfurt — quaas-stadtplaner, Schillerstraße 20, 99423 Weimar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT645 "Johanniterzentrum - Andreasgärten"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 02.10.2018	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten