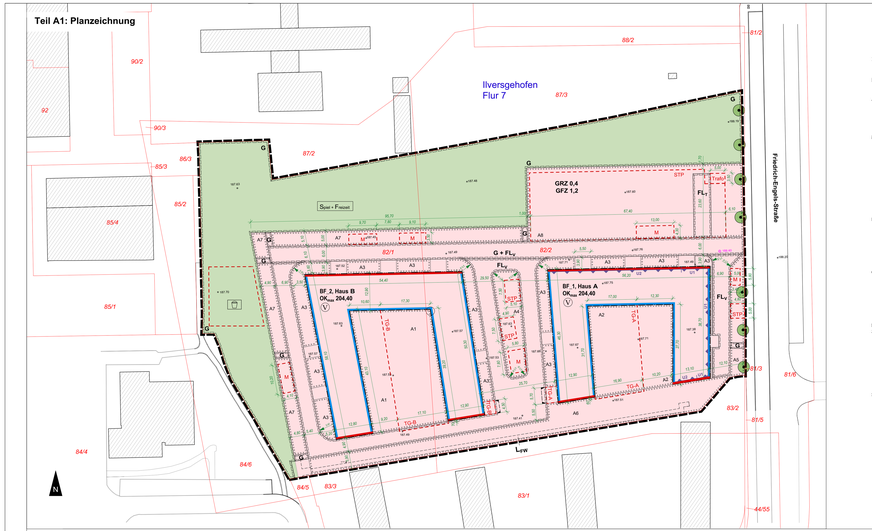
# Teil A1: Planzeichnung




## Planzeichenerklärung

### 1. Zeichnerische Festsetzungen

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3 BauGB)**

- Baugebiet „Wohnen"
- Baugebiet „Sport + Freizeit"

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- $OK_{max}$ Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN
- V Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

**Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Private Grünfläche
- $Z_{Spiel, Freizeit}$ Zweckbestimmung Spiel und Freizeit

**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. 25a BauGB)
- A1 Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Haus A Bezeichnung der Gebäude
- BF_1 Bezeichnung des Baufelds
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz
- TG-A / TG-B Zweckbestimmung Tiefgarage
- STP Zweckbestimmung Stellplätze
- M Zweckbestimmung Einhausung Abfallbehälter
- Trafo Zweckbestimmung Standort Trafo
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- G mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit
- $F_{LT}$ mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
- $F_{LS}$ mit einem Fahr- und Leitungsrecht für Trafostation zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungs- und der Entsorgungsträger
- $L_{FW}$ mit einem Fahrrecht zu Fernwärmeleitung zu belastende Fläche zu Gunsten des Leitungsträgers

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter
- Radius in Meter

### 2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Bestandsgebäude
- 12/24 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vorgehenden Flur 7 Gemarkung, Flurnummer
- 107,57 Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
- 108,40 Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

# Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen

**gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

# 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. 3a BauGB |
| **1** | **Art der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| 1.1 | Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiets „Wohnen" sind folgende Nutzungen zulässig: | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3 BauGB |
| | - Wohnen<br>- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Bervi in ähnlicher Weise ausüben | |
| **2** | **Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** |
| 2.1 | Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet „Wohnen" darf durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden. | § 17 Abs. 2 BauNVO<br>§ 19 Abs. 4 BauNVO |
| 2.2 | Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante Gebäude oder Anlagen ist in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 188,40 m ü. NHN innerhalb des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche „$L_{FW}$ + $FL_T$" an der Einmündung zur Friedrich-Engels-Straße. | § 18 Abs. 1 BauNVO<br>§ 16 Abs. 6 BauNVO |
| | Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika/ Brüstung. | |
| | Von der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude darf in allen Baufeldern um max. + 0,50 m abgewichen werden. | |
| 2.3 | Die in den Baufeldern festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Gesamtfläche von maximal 55% je Baufeld überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten. | § 16 Abs. 6 BauNVO |
| **3** | **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** |
| 3.1 | Ein Zurücktreten von der Baulinie ist wie folgt zulässig: | § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO |
| | - in Baufeld 1 (Haus A) an der Südseite des Obstflügels im 1.-3. Vollgeschoss durch eine zweiseitig geschlossene Loggia je Geschoss bis zu einer maximalen Breite von 4,70 m und einer maximalen Tiefe von 2,25 m. | |
| | - in Baufeld 1 (Haus A) an der Südseite des Westflügels im 5. Vollgeschoss durch eine einseitig geschlossene Dachterrasse bis zu einer maximalen Breite von 4,50 m und einer maximalen Tiefe von 2,25 m. | |
| | - in Baufeld 2 (Haus B) an der Südseite des Westflügels im 1.-4. Vollgeschoss durch eine zweiseitig geschlossene Loggia sowie im 5. Vollgeschoss durch eine zweiseitig geschlossene Dachterrasse je Geschoss bis zu einer maximalen Breite von 2,25 m und einer maximalen Tiefe von 4,70 m. | |
| | - in den Baufeldern 1 und 2 im 5. Obergeschoss über die gesamte Länge der jeweiligen Fassade bis maximal 0,55 m Tiefe. | |
| 3.2 | Ein Überschreiten der Baugrenzen ist wie folgt zulässig: | § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO |
| | - zu den Innenhöfen (Anpflanzflächen A1 und A2) im Erdgeschoss durch Terrassen mit einer Tiefe von maximal 2,30 m und einer Länge von maximal 9,00 m, in der Summe höchstens 65 % der jeweiligen Fassadenlänge | |
| | - straßenseitig nach Osten und Westen (Anpflanzflächen A3) im Erdgeschoss durch Terrassenflächen mit einer Tiefe von maximal 2,3 m und einer Länge von maximal 3,50 m, in der Summe höchstens 20% der jeweiligen Fassadenlänge | |
| 3.3 | Ein Überschreiten der Baulinien und –grenzen ist im Erdgeschoss durch integriertt maximal 11 Eingangsbauten in einer Breite von maximal 5,80 m und einer Tiefe von maximal 3,30 m zulässig. | § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO |
| **4** | **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** |
| 4.1 | Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie oberirdische offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. | § 12 Abs.6 BauNVO<br>§ 14 Abs.1 BauNVO<br>§ 23 Abs.5 BauNVO |
| | Ausgenommen davon sind Spielanlagen und Stellplätze für Fahrräder. Diese sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. | |
| 4.2 | Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig. | § 12 Abs. 6 BauNVO |
| 4.3 | Tiefgaragen sind nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten für die Tiefgaragen sind nur innerhalb als in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig. | § 12 Abs. 6 BauNVO |
| **5** | **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** |
| 5.1 | Oberflächenbefestigungen mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt und Verbundpflaster und mit Belägen wie wassergebundene Wegedecke Rasenfugenpflaster oder Rasenplatten sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zulässig: | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | - A1 und A2: bis zu 30%<br>- A3: bis zu 10%<br>- A4 und A5: bis zu 50%<br>- A6 und A7: bis zu 20%<br>- A8: bis zu 80%<br>- A9: bis zu 25% | |
| 5.2 | Tiefgaragen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 5.3 | Für alle auf unterbauten Flächen zu pflanzenden mittel- bis großkronigen Bäume sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestbreite der Vegetationsschicht von 1,00 m Höhe zu gewährleisten. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 5.4 | Für alle zu pflanzenden Bäume außerhalb unterbauter Flächen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 5.5 | Die Dachflächen von Haus A und Haus B sind mindestens zu 45% extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau hat hat 0,15 m bis 0,10 m bis Attika und ist zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Dachflächen in ihrer Höhe zu variieren. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 5.6 | Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 5.7 | PKW-Stellplätze in den Anpflanzflächen A4, A5 und A8 sind mit einem Belag wie Rasenfugenpflaster oder Rasenplatte herzustellen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| **6** | **Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB** |
| 6.1 | In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 Abs. 1 Nr. 23a BauGB |
| **7** | **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** | **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB** |
| 7.1 | In den Tiefgaragen ist eine maximale Stellplatzanzahl von 40 Stellplätzen in Tiefgarage A (Haus A) und 30 Stellplätzen in Tiefgarage B (Haus B) zulässig. Die Nutzung darf ausschließlich durch Bewohner erfolgen. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| 7.2 | Die Fahrbahndecken innerhalb des Baugebietes sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigen lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| 7.3 | Die Abdeckungen von oberbahrbaren Regenrinnen und die Garagentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| 7.4 | Schallemissionen von lüftungstechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten wird. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| 7.5 | Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109:2016 (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res an den Außenbauteilen der Gebäude erstmittels Werte wie folgt erreichen: | § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB |

| Lärmpegelbereich | Außenhautbäume in Wohnungen etc. erf. R'w,res | Büroräume erf. R'w,res |
|---|---|---|
| III (LI2) | 35 | 30 |
| IV (LI1) | 40 | 35 |

| 7.6 | Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen LI1 sind die Außenbauteile der gekennzeichneten Ostfassade und Teilbereiche der Nord- und Südfassade des Hauses A (BF_1) zur Friedrich-Engels-Straße in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich IV herzustellen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|---|---|---|
| 7.7 | Gemäß der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen LI2 sind die Außenbauteile der Teilbereiche der Nord- und Südfassade des Hauses A (BF_1) in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| | Wohnungsgrundrisse von Haus A (BF_1) so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die der Belüftung dienen an der zur Friedrich-Engels-Straße abgewandten Seite angeordnet werden. | |
| | Abgewichen werden kann davon ausnahmsweise, wenn schallgedämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten. | |
| | Dabei darf das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß durch die Lüftungseinrichtung nicht verringert werden. | |
| **8** | **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** |
| 8.1 | Im Baugebiet „Wohnen" und innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 72 Bäume folgender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | - Bäume 1. und 2. Ordnung in einer Qualität von mind. STU 18-20cm (3xv.) und Bäume 3. Ordnung als Hochstamm von mind. STU 18-20cm (3xv.). | |
| | Davon mindestens: | |
| | - 4 Bäume in der Fläche A1<br>- 3 Bäume in der Fläche A2<br>- 5 Bäume in der Fläche A4 | |
| | Folgende Pflanzen sind in Arten und Sorten zu verwenden: | |
| | - Acer (Ahorn)<br>- Carpinus betulus (Hainbuche)<br>- Corylus columa (Baumhasel)<br>- Magnolia (Magnolie)<br>- Malus (Apfel)<br>- Paulownia (Blauglockenbaum)<br>- Prunus (Kirsche)<br>- Quercus robur (Eiche)<br>- Tilia cordata (Winterlinde)<br>- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)<br>- Sorbus aria (Mehlbeere)<br>- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | |
| 8.2 | Im Baugebiet „Wohnen" und innerhalb der privaten Grünfläche sind für die Gehölz- und Heckenpflanzungen standortgerechte Sträucher und Großsträucher in folgender Mindestqualität zu verwenden: | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | - Großsträucher: 3xv.,150-175 cm<br>- Sträucher: 2xv., 60-100 cm oder Co3, 60-100 cm | |
| | Folgende Pflanzen sind in Arten und Sorten zu verwenden: | |
| | - Amelanchier (Felsenbirne)<br>- Carpinus (Hainbuche)<br>- Cornus (Hartriegel)<br>- Forsythia (Forsythie)<br>- Symphoricarpos (Schneebeere)<br>- Spirea (Spierstrauch)<br>- Syringa (Flieder)<br>- Hibiscus (Hibiskus)<br>- Ligustrum (Liguster)<br>- Viburnum (Schneeball)<br>- Kolkwitzia (Kolkwitzie)<br>- Philadelphus (Pfeifenstrauch)<br>- Rosa (Rose)<br>- Berberis (Berberitze)<br>- Deutzia (Deutzie)<br>- Kerria (Kerrie)<br>- Corylus (Hasel)<br>- Magnolia (Magnolie) | |
| 8.3 | Mindestens 70% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 und A2 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Heckenpflanzen entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.4 | Mindestens 90% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.5 | Mindestens 50% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 und A5 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.6 | Mindestens 80% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A6 sind gärtnerisch mit Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.7 | Mindestens 80% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A7 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 30% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.8 | Mindestens 10% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A8 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.9 | Mindestens 80% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A9 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 25% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| 8.10 | Innerhalb der Fläche A5 sind 18 Bäume erster Ordnung entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |

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

| Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|---|---|---|
| **9** | **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** | **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB** |
| 9.1 | Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. | |
| 9.2 | Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend den festgesetzten Darstellungen der Fassaden auf der Planzeichnung als Putzflächen mit feiner Körnung in einem sandgrauen Farbton (NCS S0500-N, S1000-N, S1500-N / NCS S0500-Y, S1002-Y, 1502-Y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen. | |
| 9.3 | Der Sockelbereich, das oberste Geschoss sowie die Faschen der Fassadenöffnungen sind in einem dunklen Anthrazitton (NCS S 2500-N, S 3000-N, S 3500-N / S 2502-Y, S 3502-Y, S4502-Y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) abzusetzen und als Putzflächen oder aus Betonwerkstein auszuführen. | |
| | Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. | |
| **10** | **Gestaltung von Vorgärten, Stellplätzen u. Einfriedungen** | **§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO** |
| 10.1 | Die Traufostation ist dauerhaft mit standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 einzugrünen. | |
| 10.2 | Die Vorgartenbereiche der Anpflanzflächen A3 sind mit standortgerechten Heckenpflanzungen entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 von der angrenzenden Erschließung abzugrenzen. | |
| 10.3 | Die Stellplätze sind mit Strauch- und Heckenpflanzungen entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 einzugrünen. | |
| 10.4 | Sonstige Einfriedungen sowie Sichtschutzelemente sind unzulässig. | |
| | Ausnahmsweise sind Einfriedungen in den Innenhöfen in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. | |
| **11** | **Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** | **§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO** |
| 11.1 | Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter innerhalb der Anpflanzflächen A4, A5, A7 und A8 sind nur in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen ft. Pflanzliste mit einer Höhe von maximal 1,80m zulässig. | |
| **12** | **Herstellen von Stellplätzen** | **§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO** |
| 12.1 | Es sind 119 PKW-Stellplätze (STP) - davon 21 STP in Tiefgarage A (Haus A), 28 STP in Tiefgarage B (Haus B) und 70 ebenerdige STP - sowie 320 Fahrradstellplätze herzustellen. | |

## Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

**1 Archäologische Funde**

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf alle Schutzregel des Freistaates Thüringen in Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

**2 Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Gebiungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

**3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Werden bei Erdbaumaßnahmen 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.

**4 Bodenaushubsse**

Geplante Erdaushubsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Einmessungsdaten und die Lagepläinen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

**5 Schallschutz**

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtliche Basis ergänzend angewandt werden.

**6 Artenschutzmaßnahmen**

Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Vor den Fällungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen. Bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

**7 Regenwasserversickerung**

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

**8 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 (nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Wanbergarstaße 3, 99092 Erfurt).

**Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „JOP705 „Wohnen am Bürgerpark" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 18.04.2018 mit Beschluss Nr. 1394/17 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. 10 vom 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige öffentliche Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 06.03.2018, ist vom 18.06.2018 bis zum 20.07.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
6. Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

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.Bauerwein
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

### 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 Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
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: 04.04.2019

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 05.04.2018 übereinstimmen.