Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 sowie Abs. 3 BauGB)

Beschreibung der Baublöcke 1 - 93

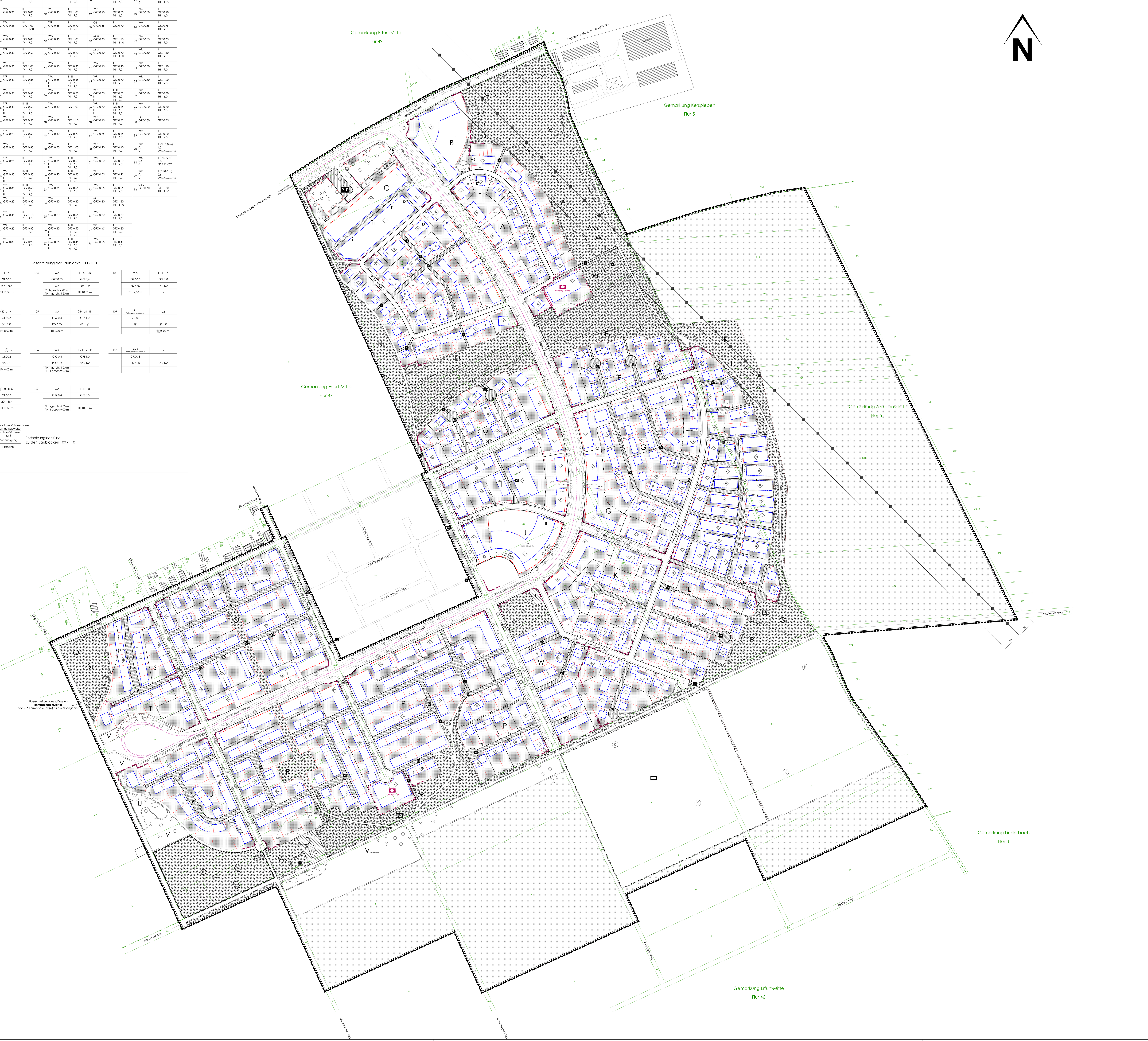
Baublock	Art	GRZ	Vollgeschosse	GFZ	TH
1	WR	GRZ 0,30	II	GFZ 0,50	TH 6,0
2	WR	GRZ 0,35	II	GFZ 0,45	TH 6,0
3	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,80	TH 9,0
4	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,70	TH 9,0
5	WR	GRZ 0,40	III	GFZ 1,00	TH 9,0
6	WA	GRZ 0,25	IV	GFZ 0,90	TH 12,0
7	WA	GRZ 0,30	II	GFZ 0,45	TH 6,0
8	WA	GRZ 0,35	II - III	GFZ 0,75	
9	WR	GRZ 0,40	III	GFZ 0,80	TH 9,0
10	WR	GRZ 0,25	II	GFZ 0,35	TH 6,0
11	WR	GRZ 0,30	II	GFZ 0,45	TH 6,0
12	WR	GRZ 0,35	II	GFZ 0,50	TH 6,0
13	WR	GRZ 0,25	II	GFZ 0,30	TH 6,0
14	WR	GRZ 0,30	II	GFZ 0,40	TH 6,0
15	WR	GRZ 0,30	II	GFZ 0,35	TH 6,0
16	WR	GRZ 0,40	II	GFZ 0,50	TH 6,0
17	WR	GRZ 0,25	III	GFZ 0,50	TH 9,0
18	WR	GRZ 0,35	III	GFZ 0,75	TH 9,0
19	WR	GRZ 0,25	III	GFZ 0,60	TH 9,0
20	WA	GRZ 0,40	III	GFZ 1,00	TH 9,0
21	WA	GRZ 0,35	III	GFZ 0,85	TH 9,0
22	WA	GRZ 0,25	IV	GFZ 1,00	TH 12,0
23	WA	GRZ 0,45	III	GFZ 0,80	TH 9,0
24	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,60	TH 9,0
25	WR	GRZ 0,35	III	GFZ 1,00	TH 9,0
26	WR	GRZ 0,40	III	GFZ 0,85	TH 9,0
27	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,65	TH 9,0
28	WR	GRZ 0,40	II - III II III	GFZ 0,60	TH 6,0 TH 9,0
29	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,55	TH 9,0
30	WR	GRZ 0,20	III	GFZ 0,50	TH 9,0
31	WA	GRZ 0,25	III	GFZ 0,60	TH 9,0
32	WR	GRZ 0,25	III	GFZ 0,45	TH 9,0
33	WR	GRZ 0,30	II - III II III	GFZ 0,45	TH 6,0 TH 9,0
34	WR	GRZ 0,35	II - III II III	GFZ 0,50	TH 6,0 TH 9,0
35	WR	GRZ 0,20	II	GFZ 0,30	TH 6,0
36	WR	GRZ 0,45	III	GFZ 1,10	TH 9,0
37	WR	GRZ 0,25	III	GFZ 0,80	TH 9,0
38	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,90	TH 9,0
39	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,95	TH 9,0
40	WR	GRZ 0,45	III	GFZ 1,00	TH 9,0
41	WR	GRZ 0,35	III	GFZ 0,90	TH 9,0
42	WA	GRZ 0,45	III	GFZ 1,00	TH 9,0
43	WA	GRZ 0,40	III	GFZ 0,90	TH 9,0
44	WA	GRZ 0,40	III	GFZ 0,95	TH 9,0
45	WA	GRZ 0,35	II - III II III	GFZ 0,55	TH 6,0 TH 9,0
46	WA	GRZ 0,25	III	GFZ 0,50	TH 9,0
47	WA	GRZ 0,40		GFZ 1,00	
48	WA	GRZ 0,45	III	GFZ 1,10	TH 9,0
49	WA	GRZ 0,40	III	GFZ 0,70	TH 9,0
50	WA	GRZ 0,50	III	GFZ 1,00	TH 9,0
51	WR	GRZ 0,35	II - III II III	GFZ 0,60	TH 6,0 TH 9,0
52	WR	GRZ 0,20	II - III II III	GFZ 0,35	TH 6,0 TH 9,0
53	WA	GRZ 0,35	II	GFZ 0,55	TH 6,0
54	WR	GRZ 0,30	III	GFZ 0,80	TH 9,0
55	WR	GRZ 0,20	III	GFZ 0,55	TH 9,0
56	WR	GRZ 0,30	II - III II III	GFZ 0,50	TH 6,0 TH 9,0
57	WR	GRZ 0,25	II - III II III	GFZ 0,45	TH 6,0 TH 9,0
58	WR	GRZ 0,25	II	GFZ 0,40	TH 6,0
59	WR	GRZ 0,20	II	GFZ 0,35	TH 6,0
60	GB	GRZ 0,35	II	GFZ 0,70	
62	MI 3	GRZ 0,65	III	GFZ 1,10	TH 11,0
63	MI 3	GRZ 0,40	III	GFZ 0,70	TH 11,0
64	WA	GRZ 0,45	III	GFZ 0,90	TH 9,0
65	WR	GRZ 0,40	III	GFZ 0,70	TH 9,0
66	WR	GRZ 0,35	II - III II III	GFZ 0,55	TH 6,0 TH 9,0
67	WR	GRZ 0,30	II - III II III	GFZ 0,55	TH 6,0 TH 9,0
68	WR	GRZ 0,45	III	GFZ 0,75	TH 9,0
69	WR	GRZ 0,35	II	GFZ 0,55	TH 6,0
70	WR	GRZ 0,20	III	GFZ 0,40	TH 9,0
71	WA	GRZ 0,50	III	GFZ 0,80	TH 9,0
72	WR	GRZ 0,55	III	GFZ 0,95	TH 9,0
73	WA	GRZ 0,55	III	GFZ 0,95	TH 9,0
74	MI	GRZ 0,60	III	GFZ 1,30	TH 11,0
76	WA	GRZ 0,30	III	GFZ 0,60	TH 9,0
77	WR	GRZ 0,45	III	GFZ 0,80	TH 9,0
78	WA	GRZ 0,25	II	GFZ 0,40	TH 6,0
79	GE	GRZ 0,75 g	III	GFZ 1,20	TH 11,0
80	WA	GRZ 0,30	II	GFZ 0,40	TH 6,0
81	WA	GRZ 0,35	III	GFZ 0,75	TH 9,0
82	WA	GRZ 0,35	III	GFZ 0,65	TH 9,0
83	WR	GRZ 0,50	III	GFZ 1,10	TH 9,0
84	WR	GRZ 0,60	III	GFZ 1,10	TH 9,0
85	WR	GRZ 0,50	III	GFZ 1,00	TH 9,0
86	WR	GRZ 0,40	II	GFZ 0,60	TH 6,0
87	WA	GRZ 0,20	II	GFZ 0,30	TH 6,0
88	GB	GRZ 0,30	II	GFZ 0,65	
89	WA	GRZ 0,60	III	GFZ 0,90	TH 9,0
90	WR	0,4 o	III (TH 9,0 m)	1,2	DN s. Planeinschrieb
91	WR	0,4 o	II (TH 7,0 m)	0,8	SD 15° - 25°
92	WR	0,4 o	II (TH 8,0 m)	0,8	DN s. Planeinschrieb
93	GE 2	GRZ 0,60	III	GFZ 1,30	TH 11,0

Beschreibung der Baublöcke 100 - 110

Baublock	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse / Zulässige Bauweise	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform	Dachneigung	Traufhöhe	Firsthöhe
100	WA	II o	GRZ 0,35	GFZ 0,6	-	20° - 45°	TH I-gesch. 4,00 m TH II-gesch. 6,50 m	FH 10,50 m
101	WA	(II) o H	GRZ 0,35	GFZ 0,6	PD / FD	0° - 16°	TH 5,50 m - 6,50 m	FH 8,00 m
102	WA	(II) o	GRZ 0,35	GFZ 0,6	PD / FD	0° - 16°	TH 5,50 m - 6,50 m	FH 8,00 m
103	WA	(II) o E, D	GRZ 0,35	GFZ 0,6	SD	20° - 38°	TH 5,50 m - 6,50 m	FH 10,50 m
104	WA	II o E,D	GRZ 0,35	GFZ 0,6	SD	20° - 45°	TH I-gesch. 4,00 m TH II-gesch. 6,50 m	FH 10,50 m
105	WA	(III) a1 E	GRZ 0,4	GFZ 1,0	PD / FD	0° - 16°	TH 9,00 m	-
106	WA	II - III o E	GRZ 0,4	GFZ 1,0	PD / FD	0 ° - 16°	TH II-gesch. 6,00 m TH III-gesch 9,00 m	-
107	WA	II - III o	GRZ 0,4	GFZ 0,8	-	-	TH II-gesch. 6,00 m TH III-gesch 9,00 m	FH 10,50 m
108	WA	II - III o	GRZ 0,6	GFZ 1,0	PD / FD	0° - 16°	TH 12,00 m	-
109	SO 1 Wohngebietszentrum 1	a2	GRZ 0,8	-	PD	2° - 6°	-	(FH) 6,00 m
110	SO 2 Wohngebietszentrum 2	-	GRZ 0,8	-	PD / FD	0° - 16°	-	-

Festsetzungsschlüssel zu den Baublöcken 100 - 110

Bezeichnung Baublock	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse Zulässige Bauweise
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Dachform	Dachneigung
	Traufhöhe	Firsthöhe



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
(NACH § 9 BauGB, BauNVO UND PlanzV)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
NACH § 9 Abs.1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Zweckbestimmungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO	Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 ThürBO)

IV	als Höchstmaß (z.B. IV - geschossig)
(III)	zwingend (z.B. III - geschossig)
TH 9,0 TH 5,50-6,50	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindest-und Höchstmaß in Meter
FH 10,50	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter
(FH) 6,00 m	zwingende Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter
0,4	Grundflächenzahl (GRZ; z.B. = 0,4) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ; z.B. = 0,8) (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
a	abweichende Bauweisen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen :

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Flächen für Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmung : Sportanlagen

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

Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P	Öffentliche Parkfläche
M	Mischverkehrsfläche
	Fußgängerbereich
P+R	Park und Ride (Parkfläche)

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 / L2	mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
L3 / L4	mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche (Darstellung für schmale Flächen)

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
St	Stellplätze
Ca	Carport
M	Mülltonnenübergabeplatz
W	Werbeanlage

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz
Bolzplatz
Private Grünfläche Zweckbestimmung : Gärten

ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND F ÜR ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Hauptachse der Stadtbahntrasse
Stadtbahnhaltestelle Wagenfeldstraße — Stadtbahnhaltestelle

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Fläche

Zweckbestimmung

Elektrizität
Gas
Containerstellplatz
M — Mülltonnenübergabeplatz

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische 110 kV - Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen 30 Meter

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Abs. 4 der ThürBO
Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO)

Firstrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Bezeichnung der Baublöcke (Baublocknummer; z.B. 66)
unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
A - U — Blöcke denen Ausgleichsflächen zugeordnet sind
Abgrenzung der Ausgleichsflächen
A1 - U1 — den Blöcken zugeordnete Ausgleichsflächen
Va - Vc — den Erschließungsmaßnahmen zugeordnete Ausgleichsflächen
aus klimatischen Gründen von kompakten Bepflanzungen freizuhaltende Flächen

ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE
(OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
65/2 — Flurstücksnummer
Gebäudebestand
geplante Gliederung der Straßenverkehrsflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(NACH § 9 BauGB, BauNVO UND PlanzV)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
NACH § 9 Abs.1 BauGB

Nr. Festsetzung — Ermächtigung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(siehe Planeintrag - Beschreibung der Baublöcke) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WR Reine Wohngebiete
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig. — § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

1.2 WA Allgemeine Wohngebiete
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.3 MI Mischgebiete
Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig. — § 1 Abs. 9 BauNVO
Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind unzulässig. — § 1 Abs. 5 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig . Siehe textliche Festsetzungen Pkt. 10.5. — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.4 GE Gewerbegebiete
Lagerhäuser und -plätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig. — § 1 Abs. 9 BauNVO
Die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ist unzulässig. — § 1 Abs. 5 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist unzulässig.
Siehe textliche Festsetzungen Pkt. 11.5. — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.5 SO 1 Sonstiges Sondergebiet "Wohngebietszentrum 1" — § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
Im SO 1 "Wohngebietszentrum 1" ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.500 m² zulässig.
Folgende Sortimente sind zulässig:
Kernsortiment:
- Lebensmittel und Drogerieartikel bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche

Randsortiment
- Sonstige Sortimente sind bis zu max. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig

Darüber hinaus sind ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig; sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

SO 2 Sonstiges Sondergebiet "Wohngebietszentrum 2" — § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
Im SO 2 "Wohngebietszentrum 2" ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 m² zulässig:
- Lebensmittelvollsortiment mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche
- Discounter bis max. 700 m² Verkaufsfläche
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Siehe Planeintrag — § 16 Abs. 2 BauNVO

2.1 FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE — § 9 Abs. 2 BauGB

2.1.1 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis maximal 0,50 m sind zulässig. — § 16 Abs. 2, 6 BauNVO

2.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut. — § 18 Abs. 1 BauNVO
Die festgesetzte Traufhöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile, die 1/3 der betreffenden Außenwandbreite nicht überschreiten, ausnahmsweise um max. 2,50 m überschritten werden.

2.1.3. Als Firsthöhe wird das Maß zwischen der Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut festgelegt. — § 18 Abs. 1 BauNVO

2.1.4. Die Sockelhöhe der Gebäude ist der Abstand zwischen Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante -Fußboden Erdgeschoß- am Rohbau. Es ist eine Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig — § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl — § 19 Abs. 1 BauNVO

Der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sind zugeordnete Stellplatz- und Müllsammelstandplatzflächen auf außerhalb des Baugrundstückes liegenden Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen, davon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, die an folgenden Straßen zwischen Fahrbahn und Gehweg dargestellt sind: — § 19 Abs. 4 BauNVO
Benita-Otte-Straße, Gerhard-Marcks-Straße, Glauchauer Weg, Oskar-Schlemmer-Straße, Wagenfeldstraße, Walter-Gropius-Straße.

Bei Reihenmittel- und Doppelhäusern kann die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise bis max. 0,6 überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.3 Geschoßflächenzahl — § 20 Abs. 2 BauNVO

Die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebauten Garagen im Sinne des § 21a Abs.1 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. — § 21a Abs. 1 BauNVO

Bei Reihenmittel- und Doppelhäusern kann die max. zulässige Geschossflächenzahl ausnahmsweise bis max. 1,0 überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

3. BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

siehe Planeintrag

Bei einer festgesetzten abweichenden Bauweise a1 können Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Länge von mind. 25,0 m bis max. 75,0 m errichtet werden. — § 22 Abs. 4 BauNVO

Bei einer festgesetzten abweichenden Bauweise a2 ist die Errichtung von max. 3 Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand von maximal 4,0 m zulässig. Die jeweilige Gebäudelänge muss mindestens 35,0 m betragen. — § 22 Abs. 4 BauNVO

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Ein Vorspringen von Gebäudeteilen vor eine Baulinie oder eine Baugrenze ist auf 1,50 m begrenzt und für Windfänge, Treppenhäuser sowie Wintergärten zulässig. — § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Länge darf 5 m nicht überschreiten.

5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Garagen und Stellplätze
in den Baublöcken A,B,C,D und Garagen und überdachte Stellplätze in den übrigen Baublöcken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

5.2 Nebenanlagen
Soweit es sich um Gebäude handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Ausnahmsweise sind innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 15 m³ zulässig. — § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch an anderen Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind, zugelassen. — § 23 Abs. 5 BauNVO

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht L1
Mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der städtischen Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche

Leitungsrecht L2
Mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der städtischen Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

Leitungsrecht L3
Mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Leitungsrecht L4
Mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der städtischen Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und 25b) BauGB

7.1 Bepflanzungen im Bereich von Leitungsrechten sind im Rahmen der Zulässigkeit für die jeweilige Leitungsart erlaubt. Bei Erfordernis von Wartungs- oder Reparaturarbeiten an den mit Leitungsrechten verlegten Leitungen ist die Entfernung der Bepflanzung entschädigungslos zu dulden. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

7.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

7.3 Innerhalb der Mischverkehrsflächen mit einer Mindestbreite von 5,50 Metern ist jeweils in einem Abstand von 25 Metern ein Straßenbaum in Abstimmung mit dem Garten-und Friedhofsamt der Stadt Erfurt zu pflanzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

7.4 Ein Drittel der unbebauten Grundstücksfläche ist wie folgt zu begrünen, wahlweise — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
a) mit standortgerechten Gehölzen
- 1 Pflanze/1,5 m² der Liste im Anhang oder
b) mit je einem Obsthochstamm/25 m² Grundstücksfläche und einer Wiese

7.5 Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste (s.Anhang) zu verwenden. Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen: — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
Bäume in Privatgärten 2 x v., StU. 13 - 14 cm
Bäume im Straßenraum 3 x v., StU. 18 - 20 cm
Bäume in Bezug auf oberirdische Stellplatzanlagen 3 x v., StU. 18 - 20 cm (s. auch 4.3.5)
Heiste 2 x v., 150 cm - 175 cm, Sträucher 2 x v., 60 cm - 100 cm.

Die Differenzierungen in Obstbaumpflanzungen und andere Hochstammpflanzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
Die Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von 1 Jahr sowie weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.
Erhaltungspflege für Gebüschpflanzungen: partienweise auf den Stock setzen, alle 7 - 10 Jahre.

7.6 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mindestens ein Baum 1. Ordnung mit 8/20 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Der Ort der Pflanzung richtet sich nach der Planderstellung bzw. wird durch das Bauordnungsamt vorgegeben. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

7.7 Nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen (ausgenommen Zufahrten und Zugänge) und Flachdächer ab einer Größe von 100 m² sind zu begrünen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

7.8 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen. Dies gilt nicht in der Sondergebietsfläche

8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 glatt abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. — § 202 BauGB

8.2 Die zu entwickelnden Wiesenareale sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen. Die Flächen sind differenziert zu gestalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Mit Säumen
2. Ansaat mit Saatgutmischung für Wiesen
Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd zwei- bis dreimal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, keine Düngung, Mähgut entfernen.

8.3 Die Lage von Säumen und Wiesenflächen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Eine partienweise intensive Mahd ist nach Abstimmung der Lage mit dem Grünflächenamt zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhaltung/Pflege: Keine Düngung, Mahd jährlich nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15. September, Abtransport des Mahdgutes. Auf den außerhalb der Wohnbauflächen gelegenen Flächen ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen möglich.

8.4 Die Wege innerhalb der Grünflächen sind mit wassergebundener Decke und Sandabdeckung auszuführen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.5 Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind außerhalb von Mischgebiets-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen vollversiegelnde Oberflächenmaterialien, wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen, etc., nicht zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.6 Grenzen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft an Vorgärten, ist eine Zuwegung auf einer Breite von 2,50 m pro Haus zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.7 Im Bereich der Maßnahmefläche an der Wendeschleife der Stadtbahn ist eine Feldgehölzhecke mit standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung eines Pflegeweges anzulegen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Heister 2x v. 100 - 150 cm,
Sträucher 2x v. 60 - 100 cm
kleinkronige Bäume und Obsthochstämme 12/14 cm / Anteil 20 %

8.8 Die den Sportflächen am südöstlichen Gebietsrand zugeordneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind zu 1/3 mit Gehölzen und zu 2/3 mit offenen Wiesenarealen bzw. Baumwiesen anzulegen. Die Anordnung der Gehölze richtet sich nach den klimaökologischen Erfordernissen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bis zur Durchführung von eingriffsrelevanten Baumaßnahmen bleiben die Landespflegeflächen in landwirtschaftlicher Nutzung.
Sie werden dann analog der Bebauung Zug um Zug entwickelt.

8.9 Für den innerhalb der Grenzen des Baugebietes nicht abgedeckten Bedarf an Flächen für Kompensationsmaßnahmen i.S. des § 19 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen: — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Entlang der Südseite des Leinefelder Weges ist auf dem Flurstück 6 der Gemarkung Erfurt, Flur 46a eine 28 m breite Ausgleichsfläche wie folgt anzulegen:
- Anlage einer 15 m breiten Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen wie Hundsrose, Feldahorn, Hartriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Weißdorn.
Anteil an mittelkronigen Bäumen 20 % (Eberesche, Hainbuche u.ä.)
Abstand der Sträucher untereinander 1,5 m
- Die verbleibende Fläche ist als Wiesenfläche herzustellen, die einer extensiven Pflege unterliegt. Auf dieser Fläche sind 20 Baumpflanzungen St.u. 16-18 cm und einzelne Gehölzgruppen zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzung zu pflanzen.

b) Desweiteren ist die Fläche in der Gemarkung Kerspleben, Flur 7, Teilflächen der Flurstücke 666/3, 667/2, 668/2 und 671/1 in einer Größe von ca. 2.350 m² als Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) anzurechnen.

c) Auf den Ausgleichsflächen G1, I1, L1 sind auf einer Fläche von insgesamt 2000 m² 25 Laubbäume mit St.u. 16-18 cm und 800 m² Gehölzhecken zu pflanzen.
Artenzusammensetzung wie a)

8.10 Im Bereich des Baufeldes U ist gegen die südwestlich dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine mindestens 15 m breite grüne Passage mit Wiesenflächen und Gehölzstrukturen auszubilden. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.11 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den mit K gekennzeichneten Flächen sind aus Gründen des Klimaschutzes querriegelnde und kompakte Pflanzungen unzulässig.

10. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Es erfolgt eine Zuordnung der Landespflegeflächen zu den eingriffsrelevanten Nutzungen
a) Erschließung nach Gesamtaufwand
b) Baugebiete entsprechend der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) nach Gesamtaufwand.

Die den Baugebieten zugeordneten Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind entsprechend der Darstellung im B-Plan als Teil des Grünflächensystems für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Wegebau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zu dulden.

Die Anlage der großflächigen Grünzonen erfolgt mit der Erschließung, die der auf die Teilgebiete der Baunutzung bezogenen Siedlungsrandbereiche Zug um Zug mit der Belegung des Gebietes. Die Maßnahmen sind jeweils zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

11. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Für die Wohnbebauung entlang der Haupterschließungsstraße sind aufgrund der Erschließung des Gebietes mit einer Straßenbahn durch die Bauherren geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

11.1.1 Mindestanforderungen

Folgende Schalldämm-Maße sind in den Gebieten

A, D, E, M, T innerhalb eines Abstandes von 25 m
I, G, J und K innerhalb eines Abstandes von 50 m

vom Rand der Erschließungsstraße entfernt, für Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die nicht in den geräuschabgewandten Fassaden angeordnet sind und für Fassaden bzw. Dachschrägen als Mindestanforderung einzuhalten:

Fenster: Schallschutzklasse 2
Fassaden/Dachschrägen: R´w´res = 35 dB

R´w´res - Gesamtschalldämm-Maße der Fassade bzw. Dachschräge

11.1.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern

Durch entsprechende Grundrissgestaltung sind in den Gebieten

A, D, E, M, U, T innerhalb eines Abstandes von 25 m
I, G, J und K innerhalb eines Abstandes von 50 m

vom Rand der Erschließungsstraße entfernt. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumbelüftung benötigt werden, in den geräuschabgewandten Fassaden anzuordnen.

Ausnahmen sind möglich, wenn in den Gebieten die unter Punkt 11.1.1 genannten Schalldämm - Maße als Mindestanforderungen eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung der Schlaf- und Kinderzimmer auch bei geschlossenen Fenstern durch schallabsorbierende Lüftungseinrichtungen oder durch Wintergärten mit versetzt angeordneten öffenbaren Fenstern und schallabsorbierender Decke gewährleistet werden können. Das Gesamtschalldämm - Maße der Fassade oder Dachschräge darf durch die Lüftungseinrichtung nicht vermindert werden.

11.1.3 Ausnahmen

Von den angegebenen Schallschutzklassen der Fenster in den einzelnen Gebieten kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der von außen anfallende Schall einen Mittelungspegel tagsüber von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) in den schutzbedürftigen Räumen nicht überschreitet.

11.2 Spätere Rechtsansprüche, die durch den Bau der Stadtbahn geltend gemacht werden, sind ausgeschlossen.

11.3 Die Gleis- und Schienenkonstruktion der Straßenbahn ist lärmmindernd zu gestalten.

11.4 In Wohn- und Mischgebieten sowie im Sondergebiet aufgrund § 9 (1) Nr. 23 BauGB die Verwendung und Lagerung halogenisierter Kohlenwasserstoffe ausgeschlossen.

11.5 Lärmimmissionen von Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Die Ansiedler auf der Gewerbefläche 79 und den Mischgebietsflächen 74 und der SO 109 haben entsprechend ihrer Grundstücksgröße (s in m²) zu gewährleisten, dass die nachstehend genannten Immissionsrichtwerte an den im Plan gekennzeichneten Immissionsorten I1 bis I7 nicht überschritten werden.

	Tag	Nacht
SO 109		
I1	16,8 + 10 x lg(s)	1,8 + 10 x lg(s)
I2	22,6 + 10 x lg(s)	7,6 + 10 x lg(s)
MI 74/West		
I3	25,5 + 10 x lg(s)	10,5 + 10 x lg(s)
I4, I5	22,0 + 10 x lg(s)	7,1 + 10 x lg(s)
GE 93		
I4, I5	22,0 + 10 x lg(s)	7,1 + 10 x lg(s)
I6, I7	14,7 + 10 x lg(s)	- 0,3 + 10 x lg(s)
GE 79		
I6, I7	14,7 + 10 x lg(s)	- 0,3 + 10 x lg(s)

11.6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- oder Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen sofern diese nicht dauerhaft zur Beheizung von Gebäuden dienen.

11.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im nordwestlichen Teil des Blockes S zwischen den Ausgleichsflächen Q1, S1 und der Mischverkehrsfläche sind Wohnungsgrundrisse in der überbaubaren Grundstücksfläche so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die der Belüftung dienen, nicht an der Nordwestfassade angeordnet werden.
Abgewichen werden kann davon ausnahmsweise, wenn schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.
Die Lüftungseinrichtungen müssen dabei den schallschutztechnischen Anforderungen genügen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

1. In den Baufeldern 90, 91 und 92 sind die Abstandsflächen der Gebäude gemäß § 6 Abs. 4 ThürBO entsprechend der neu gewählten Geländeoberfläche zu ermitteln. Dabei darf die festgelegte Geländeoberfläche max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände liegen. Unabhängig von dieser Festsetzung kann das Gelände, z.B. für Terrassen oder Geländeanpassungen um weitere 0,90 m erhöht werden. — § 83 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 4 ThürBO

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNG — § 83 Abs. 1 i.V.m. Abs.4 ThürBO

2.1 Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche auszubilden. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.2 Anbauten

2.2.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden können ausnahmsweise eingeschossige Anbauten errichtet werden, wenn ihre überbaute Fläche insgesamt nicht größer als 1/5 des Hauptbaukörpers ist. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.2.2 Dachform und -neigung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Ausnahmsweise kann bei festgesetzten geneigten Dächern für untergeordnete Gebäudeteile auch ein Flachdach zugelassen werden. Dabei darf der Anteil des Flachdaches 20 % der mit geneigten Dächern versehenen Grundfläche nicht überschreiten werden. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.3 Dächer, Dachaufbauten und -einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren

2.3.1 Bei festgesetzten Pultdächern sind gegenläufige Pultdächern zulässig, wenn deren First mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegt. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.3.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab 35 ° Dachneigung zulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.3.3 Dachaufbauten sind an jeder Traufseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäudelänge zulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.3.4 Dacheinschnitte müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten: — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
zum First 2,50 m
zur Traufe 0,75 m
(als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach)
zum Ortgang 2,00 m

Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.

2.3.5 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Zulässig sind Satteldach- und Schleppgauben. Anlagen für Solarenergiegewinnung sind auf bis zu 40 % der Dachfläche zulässig. Gauben dürfen jeweils frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern < 35 ° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Gauben dürfen jeweils zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes und oberhalb der Traufe um mindestens 1 m vom Ortgang entfernt errichtet werden.

Zwerchhäuser sind an den Traufenseiten bis zu einer Breite von maximal 3,50 m bzw. bis zu 1/2 der Gesamtgebäudelänge zulässig.
Zwerchhäuser müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten:
zum First mindestens 2 Pfannenreihen
zum Ortgang (Giebel) 2,00 m
Zwerchhaustraufen über der Wange müssen zur Traufe des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.
Zwerchhäuser sind vorzugsweise axial auszubilden. Das Dach des Zwerchhauses ist ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einem dem Hauptdach angepaßten Dachneigung

2.4 Dacheindeckung

2.4.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 ° können flächendeckend begrünt werden. Dachterrassen bis zu einer Größe von 20 m² können zugelassen werden. Größere Flächen können zugelassen werden, wenn dies zur Gewinnung aktiver oder passiver Sonnenenergie notwendig ist. — § 83 Abs. 1 Nr. ThürBO

2.4.2 Die Farbgebung der Dacheindeckung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Sofern keine Farbe festgeschrieben ist, sind nur Dächer in den Farben rot bis braun und grau bis anthrazit zulässig. Spiegelnde und glänzende Bedachungen sind unzulässig.
Die Bedachung der Zwerchhäuser ist identisch der Hauptdächer in Bezug auf Material und Farbe zu gestalten. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.5 Fassadengestaltung

2.5.1 Die Außenwände von Doppelhäusern, Hausgruppen und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind materialmäßig und farblich einheitlich zu behandeln. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.5.2 Die Drempelhöhe der Gebäude darf 0,8 m betragen. Die Drempelhöhe ist der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Dachsparrens gemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenwand innen. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.6 Garagen und Stellplätze

2.6.1 Sind im Plan Garagen festgesetzt, so können diese auch in Form von Carports oder Stellplätzen ausgeführt werden. Benachbarte Garagen oder Carports sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten. Es sind max. 2 Garagen nebeneinander zulässig. Sie sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Die gemeinsame Breite darf 6,0 m nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern ist maximal eine Garage pro Grundstück zulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.6.2 Werden Gemeinschaftsstellplatzanlagen zweigeschossig ausgeführt, darf die max. Höhe der oberen Ebene 1,00 m über angrenzendem Geländeniveau nicht überschreiten. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.6.3 Gemeinschaftsanlagen (§ 11 und 49 ThürBO) für Stellplätze und Garagen sind von den Eigentümern gemeinsam zu bauen. Eine Anlage ist jeweils in einem Bauabschnitt, zumindest aber in funktionsfähigen Teilabschnitten herzustellen. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.6.4 Fahrradstellplätze sind in Nebenanlagen oder ebenerdig in die Gebäude zu integrieren. An öffentlichen Einrichtungen und innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl herzustellen. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.6.5 Garagen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass die Tore nicht in den öffentlichen Raum schlagen. — § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

2.6.6 Die mit Cp und St gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht für Carports oder Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch anzulegen. — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.6.7 Rampen zu Kellergaragen, die vom natürlichen Geländeverlauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.7 Einfriedungen

An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbauten Flächen sind Einfriedungen nur in Form von hintergründen Zäunen aus Metall in einer Höhe von max. 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) sowie lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.8 Vorgärten — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Vorgärten und unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben fertigzustellen.

2.9 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

2.10 Geländeregulierungen

2.10.1 Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.10.2 Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschossfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen bis max. 1,0 m Höhe, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können. — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.10.3 Werden Böschungen vorgesehen, so sind se so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen.
Stützmauern sind ausnahmsweise bis zu 0,50 m Höhe zulässig. — § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

HINWEISE

1. Beim Auftreten archäologischer Funde (Bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07. Januar 1992 zu berücksichtigen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalschutzbehörde bereitzuhalten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2413). Nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20.Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), abgeschlossen.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) Vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
5. Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
6. Thüringer Landesplanungsgesetz(ThürLPlG) vom 18.12.2001 (GVBl. S. 485)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatschG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) *1), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl I S.1359)
10. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19, 25)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2004 (BGBl. I S. 1578)
12. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17, 550), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465)
13. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1695), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S.3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2001 (GVBl. S. 114), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265)
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5.09.2001 (BGBl. I S. 2350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
17. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 06.01.2003 (GVBl. S.19)
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19, 25)
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286)
20. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes EFN 083 "Wohngebiet Ringelberg"

Bebauungsplan EFN 083 genehmigt durch Fristablauf kraft Gesetz (Az.: 210-4621.20 EF-WA/WR/GE/MI/SO "EFN 083"), rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 20.04.1996;

1. vereinfachte Änderung des BP EFN 083, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 10.10.1997

Beschluss des Stadtrates Erfurt Nr. 001/2003 vom 29.01.2003 über die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 21.02.2003.

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 03.03.2003 bis zum 04.04.2003 durchgeführt worden.

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 06.04.2005 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. 045/2005).

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 17.06.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 8/2005 vom 06.05.2005 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am ___.___.______ die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Az.: ______________

GENEHMIGT

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den ___.___.______
Landeshauptstadt Erfurt
M. Ruge
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ___.___.______ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. ____/___ vom ___.___.______ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass die Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den ___.___.______
Oberbürgermeister

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 29.04.1994 übereinstimmen. Die Bescheinigung erstreckt sich nur auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Erfurt, den 19.11.2003

gez. Müller, VD
Leiter des Katasteramtes

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes: LEG Thüringen
LEG Thüringen, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt

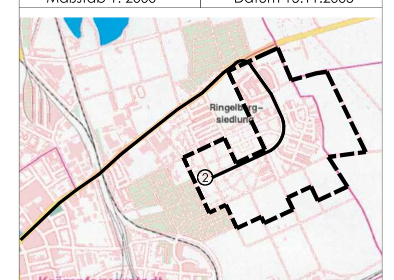
Stadtplanungsamt Erfurt

Amtsleiter	Abteilungsleiter	Bearbeiter

Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung
Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Ringelberg EFN 083
2. Änderung

Maßstab 1: 2000 — Datum 15.11.2005



61- STADTPLANUNGSAMT