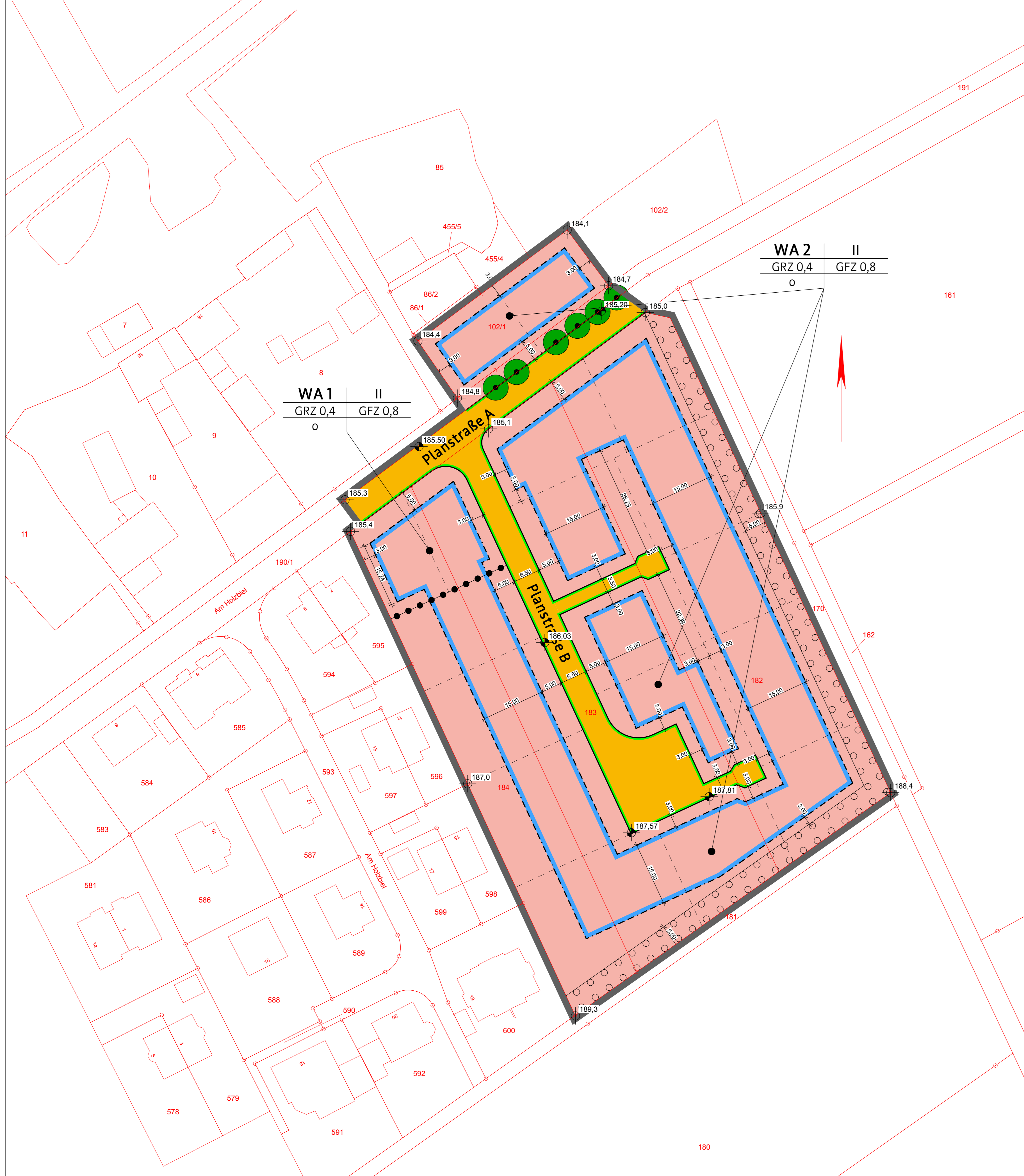


TEILA: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BaUGB, BauNVO und PlanzV

WA 1	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0		Bauweise	

Art DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
-----------	------------------------

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

z.B. GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel)
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert (Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

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

■	Öffentliche Verkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGS, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

○ ○ ○ ○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a) BauGB
●	Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

↑ 187,50	Höhenlage der Verkehrsflächen in Meter über NNH § 9 (3) BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Plans § 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
↑ 187,50	Bestandshöhe in m über NNH
↔ 12,20	Bemaßung in Meter
- - - -	geplante Parzellierung
○ ○ ○ ○	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
102/1	Flurstücknummern
□	Bestandsgebäude mit Hausnummer

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

- | Nr. | Festsetzung   | Ermächtigung  |
|-----|---|---|
| 1.  | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 1 Abs. 3 BauNVO<br>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  |
| 2.  | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>2.1 Im WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.<br>2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenaue und Umfassungswände ganz mitzurechnen.<br>2.3 Für die Baugebiete wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m als Höchstmaß über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenfläche festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses.   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO i.V.m. §§ 18, 19, 20 u. 21a BauNVO<br>§ 20 Abs. 3 BauNVO  |
| 3.  | <b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b><br>Für die Wohngebiete gilt eine offene Bauweise.<br>3.1 Gebäude auf den an der Planstraße A gelegenen Grundstücken sind traufständig bzw. mit der Längsseite zur Planstraße A auszurichten.<br>3.2 Nebenanlagen<br>4.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.<br>4.2 Garten-/Grünflächen sind im rückwärtigen Bereich bis zu einer Größe von insgesamt maximal 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>4.3 Mülltonnenstandorte sind in der Vorgartenzone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>4.4 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>5. <b>Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten</b><br>5.1 Garagen bzw. Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze sind auch in den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen zulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückseinfahrt ist auf max. 5,0 m begrenzt. Je Grundstück sind maximal 2 Stellplätze zulässig.<br>6. <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br>Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.<br>7. <b>Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br>7.1 Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind als Gehölzpflanzungen standortgerechter Baum- und Straucharten in einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen. Mindestens alle 10 m ist ein Baum einzufügen. Pflanzqualität der Bäume (Heister) und Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Bäume aus:<br>- Acer campestre (Feldahorn)<br>- Carpinus betulus (Hainbuche)<br>- Malus sylvestris (Holzapfel)<br>- Prunus avium (Vogelkirsche)<br>- Prunus padus (Trauben-Kirsche)<br>- Pyrus communis (Wildbirne)<br>- Sorbus aucuparia (Eberesche)<br>Sträucher aus:<br>- Cornus mas (Kornelkirsche)<br>- Corylus avellana (Haselnuss)<br>- Crataegus monogyna (Weißdorn)<br>- Ligustrum vulgare (Liguster)<br>- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)<br>- Prunus spinosa (Schlehe)<br>- Rhamnus frangula (Faulbaum)<br>- Rosa canina (Hundsrose)<br>- Sambucus nigra (Holunder)<br>- Viburnum opulus (Schneeball)<br>7.2 Nadelgehölze sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Taxus baccata (Eibe).<br>7.3 Je angefangene 200 m² nicht überbaubare und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten nutzbare Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum als Hochstamm (gem. nachfolgender Pflanzenliste) zu pflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgrund von Festsetzung 7.1 gepflanzte Bäume sind hierbei nicht mitzurechnen. Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen StU 14-16 cm:<br>- Acer campestre (Feldahorn)<br>- Acer platanoides (Spitzahorn)<br>- Carpinus betulus (Hainbuche)<br>- Corylus colurna (Baumhasel)<br>- Obstbäume in Sorten<br>- Prunus avium (Vogelkirsche)<br>- Quercus petraea (Traubeneiche)<br>- Sorbus aucuparia (Eberesche)<br>- Sorbus intermedia (Mehlbäuer)<br>7.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzung von Obstbäumen zu ersetzen. | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§ 22 Abs. 2 BauNVO<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<br>§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO<br>§ 23 Abs. 5 BauNVO<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB |

- | Nr. | Festsetzung (Fortsetzung)  | Ermächtigung                                |
|-----|--|---|
| 8.  | <b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)</b><br>Bei Wohngebäuden sind nach DIN 4109:2016 die Anforderungen aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen. Dementsprechend ist die Realisierung eines gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ von 35 dB für Aufenthaltsräume erforderlich.<br>9. <b>Höhenlage der Erdgeschossfußböden</b><br>Die Höhenlage der Erdgeschossfußböden muss mindestens der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenfläche entsprechen, als Maximalwert darf sie bis zu 60 cm darüber liegen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB<br>§ 9 Abs. 3 BauGB |

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- | Nr. | Festsetzung   | Ermächtigung   |
|-----|---|--|
| 1.  | <b>Dächer</b><br>1.1 Dächer sind als Flachdächer sowie als geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 38 Grad zulässig.<br>1.2 Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.   | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO                  |
| 2.  | <b>Mülltonnenstandorte</b><br>Mülltonnenstandorte auf den Grundstücken sind einzuhäusen oder zu begrünen.   | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                             |
| 3.  | <b>Vorgärten und Einfriedungen</b><br>3.1 Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten genutzten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.<br>3.2 Die sonstigen nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.<br>3.3 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Zaune bis zu einer Höhe von 1,0 m und/oder standortgerechte Hecken zulässig. Stützmauern sind unzulässig.<br>3.4 Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Zaune mit standortgerechten Hecken ohne durchgängige Sockel und/oder als standortgerechte Hecken zulässig. | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO<br>§ 88 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- Archäologische Bodenfunde**  
1.1 Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen.  
1.2 Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.
- Einsichtnahme von Vorschriften**  
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
zum Bebauungsplan KER709 "Im Holzbiel"  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB

- Die Stadtrat Erfurt hat am 17.10.2018 mit Beschluss Nr. 2681/17 den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung begünstigt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 30.11.2018 und ist vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1117/19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung begünstigt und die öffentliche Auslegung aufgrund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben aufgrund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 öffentlich ausgelegt.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind aufgrund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind aufgrund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ..... mit Beschluss Nr. .... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Der 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 Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**AUSFERTIGUNG**

Erfurt, den .....

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

**RECHTSVERBINDLICH**

Erfurt, den .....

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90)
  - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

Stand: In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

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.

Erfurt, den .....

Vermessungsstelle Dipl.-Ing. Reinhard Krätling, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Pachebelstraße 29, 99096 Erfurt, Tel. 0361/2115590, Fax 0361/2115585

Stand ALK: .....

Planverfasser:

**TEPE** Wolfsgangstr. 90 34125 Kassel  
Tel. 0561/8878840 Fax -11  
- landschafts- Abrechtstraße 22 99092 Erfurt  
- städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
- architektur info@planungsbuero-tepe.de

Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan KER709  
"Am Holzbiel" in Töttleben

**Erfurt**  
LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

