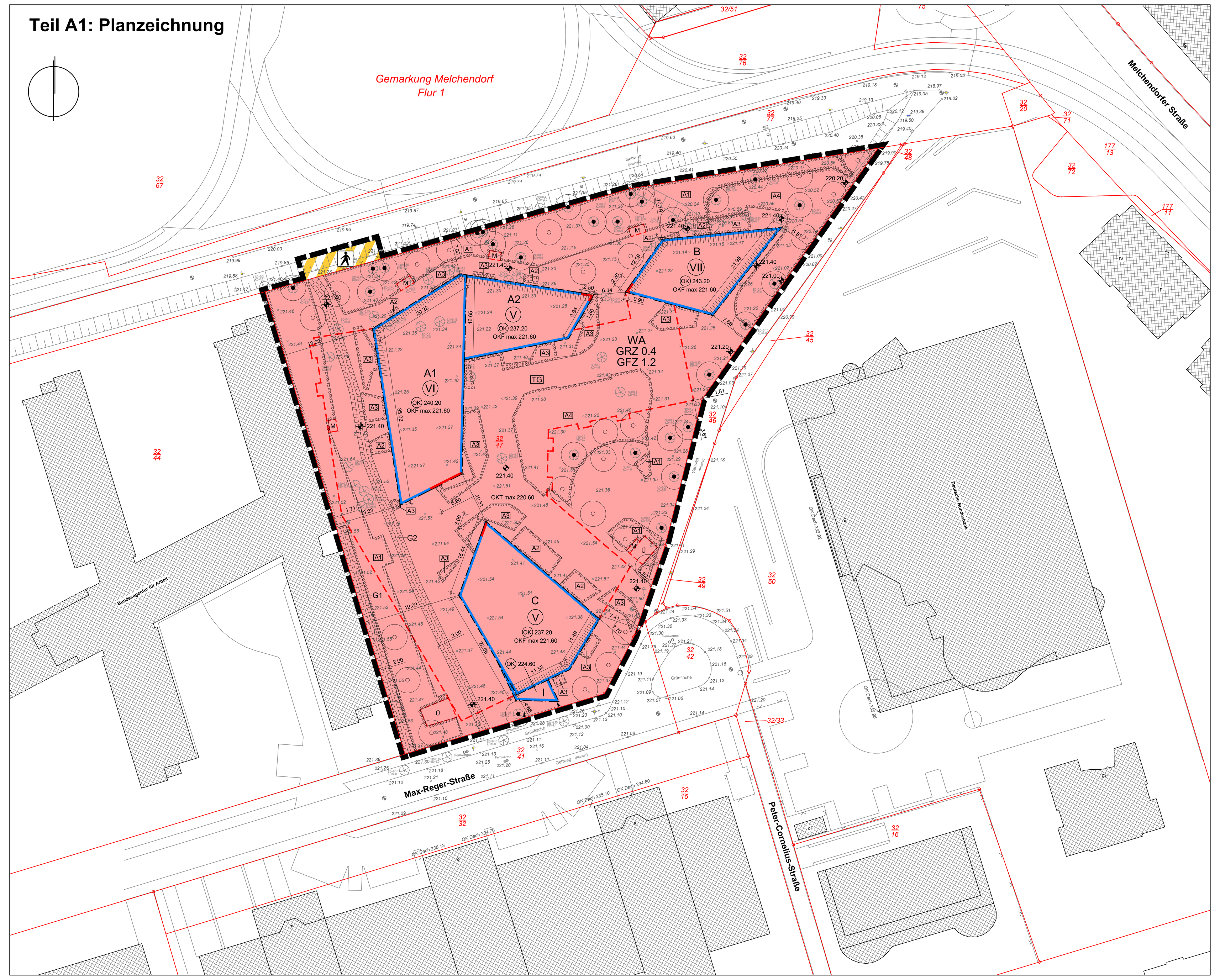
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I Zeichnerische Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- GFZ 1.2 — Geschossflächenzahl
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl
- z.B. Ⓥ — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. (OK) 240.20 — Oberkante Gebäude zwingend in Meter ü. NHN
- z.B. +240.20 — Oberkante Gebäude zwingend in Meter ü. NHN
- OKT max 220,60 — Oberkante Tiefgarage als Höchstmaß in Meter ü. NHN
- OKF max 221,60 — Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß in Meter ü. NHN

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Fußweg

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- A1 - A4 — Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Anpflanzen von Bäumen (24 Stück) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (27 Stück) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Höhenlage von Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 221,40 — Geländehöhe in Meter ü. NHN

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

- TG — Tiefgarage
- Einfahrtsbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- M — Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
- Ü — Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
- G1 — Mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer des Gebäudekomplexes Max-Reger-Straße 1 als Fußweg zur Entfluchtung zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G2 — Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (alle übrigen Fassadenabschnitte werden als Lärmpegelbereich I und II eingestuft)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2.50 — Maßlinie, Maßzahl in Metern
- A1 - C — Baufeldbezeichnung

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 32/47 — vorhandene Flurstücksbezeichnung
- × 221.50 — Höhenlage des bestehenden Geländes in Meter ü. NHN
- vorhandene Böschung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a 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 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Die nach §13 BauNVO zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3.	Ferienwohnungen als eine Art der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1.	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise über das nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Maß bis zu einer GRZ von 0,64 durch Tiefgaragen und den dazugehörigen technischen Anlagen sowie Feuerwehraufstellflächen überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2.	Von der zwingend festgesetzten Oberkante Gebäude darf um maximal +/- 0,30 m abgewichen werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.3.	Die festgesetzte Oberkante Gebäude darf nur durch Aufzugsbauwerke um maximal 2,00 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4.	Die OK Tiefgarage darf ausnahmsweise durch 10 Lüftungsanlagen überschritten werden. Davon dürfen maximal 5 Lüftungsanlagen die Geländeoberkante bis zu einer Höhe von 0,60 m überschreiten.	
3.	**Höhenlage von Festsetzungen**	**§ 9 Abs. 3 BauGB**
3.1.	Von der festgesetzten Geländehöhe darf um +/- 0,30 m abgewichen werden.	
4.	**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
4.1.	Ein Überschreiten von Baugrenzen ist nur durch Vordächer bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
5.	**Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
5.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen sowie Standorte für Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5.2.	Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Fläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.3.	Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
6.1.	Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	
6.2.	Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,60 m starken vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. Erforderliche Zuwegungen und Terrassen sind davon ausgenommen.	
6.3.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
6.4.	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von vollständiger Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken) vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,00 m betragen.	
6.5.	Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden. Die ausschließlich für die Feuerwehr erforderlichen befestigten Flächen sind mit einem Fugenanteil von mindestens 46% auszubilden.	
7.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
7.1.	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von offenen Kaminen sind unzulässig.	
8.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
8.1.	Die Außenbauteile der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 aufweisen:	

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res}$ in dB(A)	Raumart: Büroräume $R'_{w,res}$ in dB(A)
I	Bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ist für die gesamte Außenfassade des jeweiligen Raumes nachzuweisen.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.2.	Sofern der Schwellenwert des Beurteilungspegels (Nacht) von 50 dB(A) an der Fassade zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden überschritten wird, so sind diese Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen. Dies betrifft die als Lärmpegelbereich III eingestuften Fassaden der Gebäude in den Baufeldern A2 und B sowie die Nordfassade des Gebäudes im Baufeld A1. Die fensterunabhängige Lüftung muss so ausgeführt werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1. nicht unterschritten werden. Die fensterunabhängige Lüftung ist nicht erforderlich, wenn der betroffene Raum eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit über ein Fenster an einer anderen Fassade mit anliegendem Beurteilungspegel (Nacht) unter 50 dB(A) möglich ist.	
8.3.	In der Tiefgarage sind maximal 98 Stellplätze zulässig.	
8.4.	Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist mit schallabsorbierendem Material auszukleiden (bew. Schallabsorptiongrad $\alpha_w \geq 0,75$). Die Fahrbahnoberflächen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind in Asphalt oder einer vergleichbaren Oberfläche herzustellen.	
8.5.	Für die Zufahrt zur Tiefgarage sind ein geräuscharmes Tor sowie lärmarme Regenrinnen, welche dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, zu verwenden.	
9.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
9.1.	Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen gemäß Artenliste 1. und 2. zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.2.	Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandorten sind insgesamt 24 Bäume, davon 17 Bäume I. Ordnung und 7 Bäume II. und III. Ordnung gemäß Artenlisten 1 und 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang 18-20 cm für Bäume der Artenliste 1 und mit einem Stammumfang 16-18 cm für Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise bis max. 3,00 m im Radius verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A 1 ist eine dichte Gehölzstruktur aus 70% niedrigen bis mittelhohen Sträuchern sowie 30% Großsträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Müllübergabeplätze sind überwiegend Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mindestens 1,50 m vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden. Rasenflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Lüftungsbauwerke der Tiefgarage zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.4.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A 2 sind Stauden, Gräser und Frühjahrsblüher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.5.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen A 3 sind Kiesbeete mit Gräser und Stauden mit mindestens 70% Begrünungsanteil anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.6.	Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche A 4 ist als Wiesenfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung aus 85 % Gräser und 15 % schnittverträgliche Kräuter aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.7.	Als Sichtschutz und gestaltendes Element sind an den Terrassen, den Mülleinhausungen und entlang des südöstlich verlaufenden Fußweges Hainbuchenhecken (Carpinus betulus) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ein unbegrünter Sichtschutz ist nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.8.	Im Baufeld C ist an der Westfassade des Gebäudes im Erdgeschossbereich eine mindestens 3,00 m hohe Wandbegrünung mit schlingenden oder rankenden Pflanzen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.9.	Artenliste 1: Bäume I. Ordnung: Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Betula pendula (Weiß-Birke), Castanea sativa (Esskastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Liriodendron tulipifera (Amerikanischer Tulpenbaum), Prunus avium (Kirsche), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum), Silber-Linde (Tilia tomentosa). Artenliste 2: Bäume II. und III. Ordnung: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer truncatum 'Norwegian Sunset' (Chinesische Spitz-Ahorn), Amelanchier arborea, Robin Hill' (Schnee-Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn), Koelreuteria paniculata (Blasenesche), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Malus Hybriden (Zier-Äpfel), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata 'Rancho' (Winter- Linde in Sorten)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
10.1.	Bauliche Anlage sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, Teil A2 herzustellen. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
10.2.	Die Gebäudefassaden sind in Material und Farbgebung gemäß dem in Teil A2 zeichnerisch festgesetzten Fassadendetail auszuführen.	
10.3.	Farblich und strukturell abgesetzte Wandbereiche bzw. Fassadenelemente sind entlang der Farb- und Strukturkanten um mindestens 2 cm zu profilieren oder in unterschiedlicher Materialität bzw. Putzart auszuführen.	
10.4.	Absturzsicherungen an Gebäuden sind als farbbeschichtetes Füllstabgeländer gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten auszubilden. Zusätzliche Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.	
10.5.	Verschattungselemente sind nur als fassadenintegrierte Textilscreens zulässig.	
10.6.	Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Glasflächen.	
10.7.	Die Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden.	
10.8.	Als Dachaufbauten sind nur Aufzugsbauwerke und Solaranlagen zulässig. Solaranlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten und sind nur als Ständerkonstruktionen über dem Gründach zulässig.	
11.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
11.1.	Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss der Gebäude angeordnet werden und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind an Türen, Toren und Fenstern unzulässig.	
11.2.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Leuchtkästen sowie als Ausleger sind unzulässig.	
11.3.	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
12.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
12.1.	Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.	
12.2.	Ebenerdige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nur im Bereich der Hauseingänge und nur als Anlehnbügel in Flachstahl zulässig.	
12.3.	Grundstückseinfriedungen und Sichtschutzelemente sind unzulässig.	
13.	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
13.1.	Die beweglichen Abfallbehälter sind in jeweils einem Mülltonnenschrank gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan unterzubringen Die Mülltonnenschränke sind für alle Standorte einheitlich zu gestalten.	

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. 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.
Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher Untersuchungen und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 Satz 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.
Die Anzeige- und sonstigen Pflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz geltend ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS als Altlastenverdachtsfläche unter der Kennziffer 10125 erfasst. Es wurden flächendeckend Auffüllungen mit Bauschutt, Asche, Schlacke und Ziegelmaterial sowie in Mischproben erhöhte Werte für PAK und Kupfer sowie Chrom und Nickel im Feststoff festgestellt. Erhebliche Kontaminationen des Materials wurden nicht nachgewiesen. Die Einstufung des Bodens erfolgt in die Zuordnungsklasse Z1.1 nach LAGA Boden.
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Das bei Baumaßnehmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der Technischen Regel (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

Bodenaufschlüsse und Baugruben

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Fernwärme

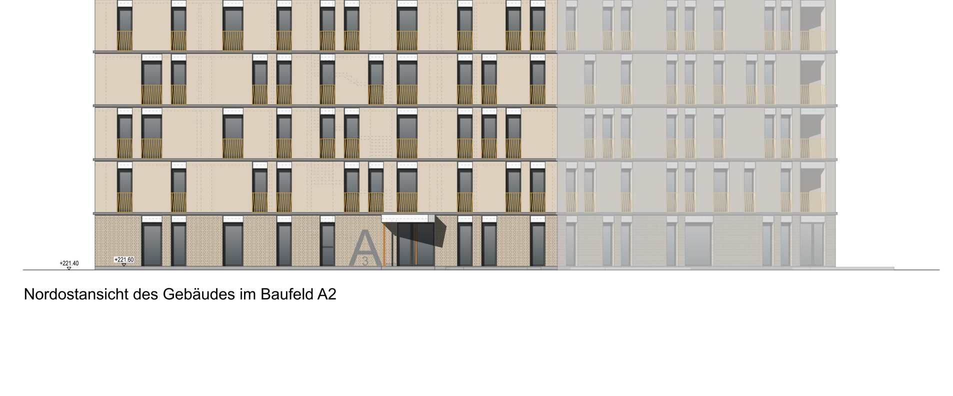
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 im Teilbereich 06 Versorgungsgebiet Süd, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

Artenschutzmaßnahmen

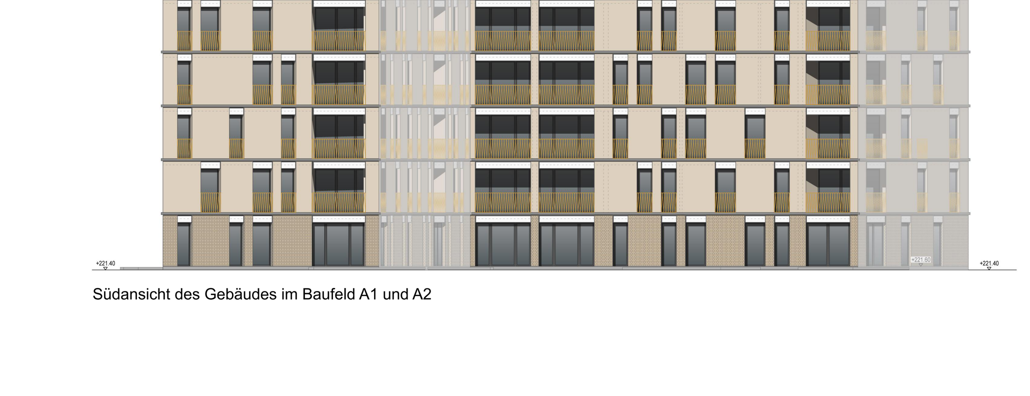
Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) dürfen artenschutzrechtlich veranlasst abweichen von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.
Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).
Vermeidungsmaßnahme V3: Minimierung Falleneffekt
Für die Außenbeleuchtung sind nur energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.
Vermeidungsmaßnahme V4: Nisthilfen und Fledermausquartiere
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie als Ersatz von potentiellen Fledermausquartieren ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von vier selbstreinigenden Fledermauskästen und insgesamt sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

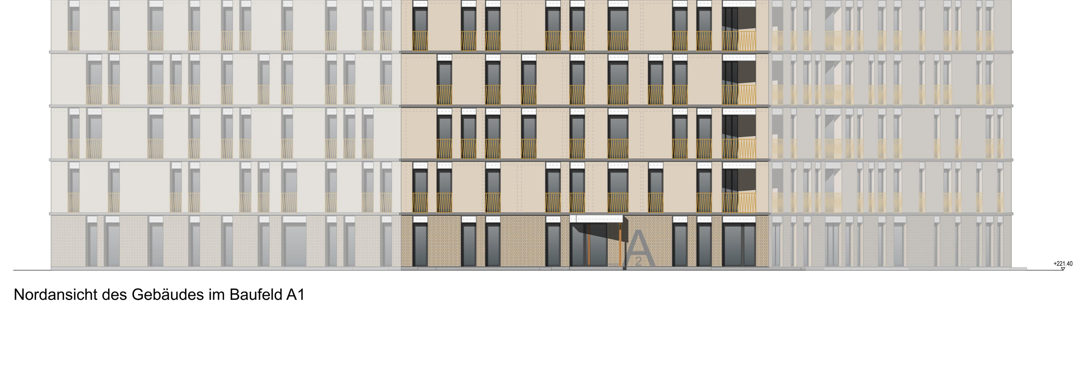
Ansichten M 1:200



Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld A2



Südansicht des Gebäudes im Baufeld A1 und A2

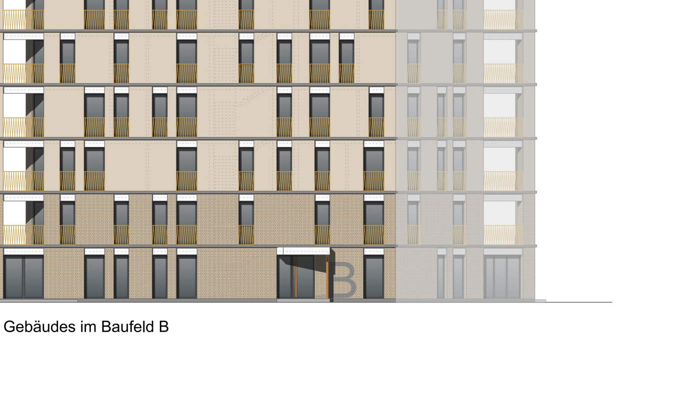


Nordansicht des Gebäudes im Baufeld A1

Ostansicht des Gebäudes im Baufeld A1

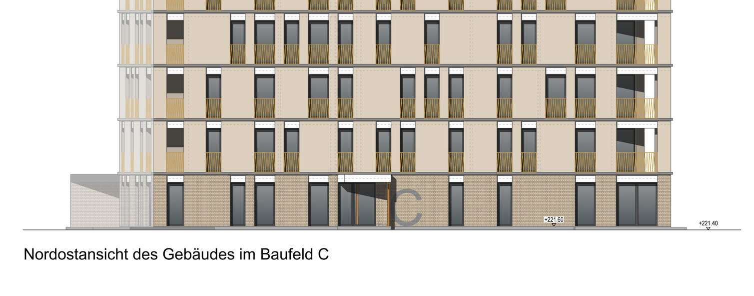
Südansicht des Gebäudes im Baufeld B

Ostansicht des Gebäudes im Baufeld B



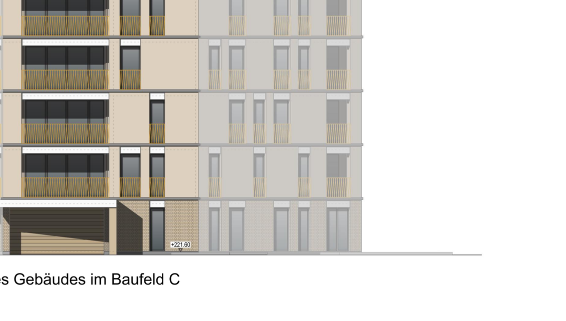
Nordansicht des Gebäudes im Baufeld B

Westansicht des Gebäudes im Baufeld A1

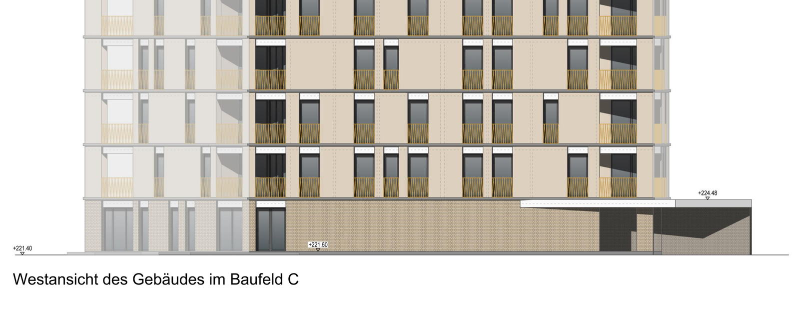


Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld C

Südostansicht des Gebäudes im Baufeld C

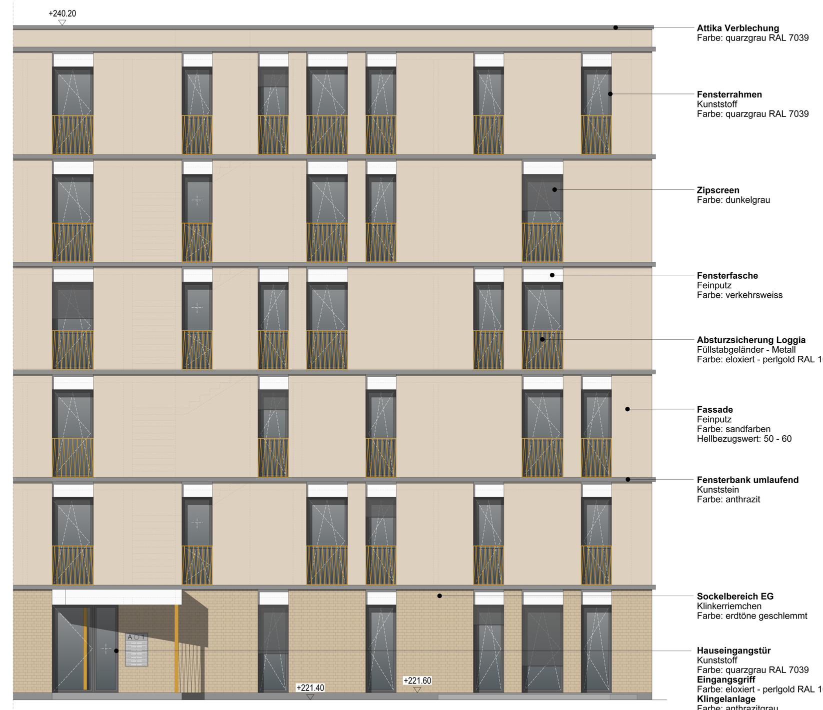


Südansicht des Gebäudes im Baufeld C



Westansicht des Gebäudes im Baufeld C

Fassadendetail M 1:100



Westansicht des Gebäudes im Baufeld A1

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB655 "Wohnbebauung Max-Reger-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.05.2018 mit Beschluss Nr. 2412/17 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 Öffentlichkeitsbeteiligung 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 08.06.2018, 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. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. 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. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. 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 Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 28.07.2021 übereinstimmen.

Erfurt, den 30.11.2021

gez. Kräling
Dipl.-Ing. Reinhard Kräling, ÖbVI

Rechtsgrundlagen

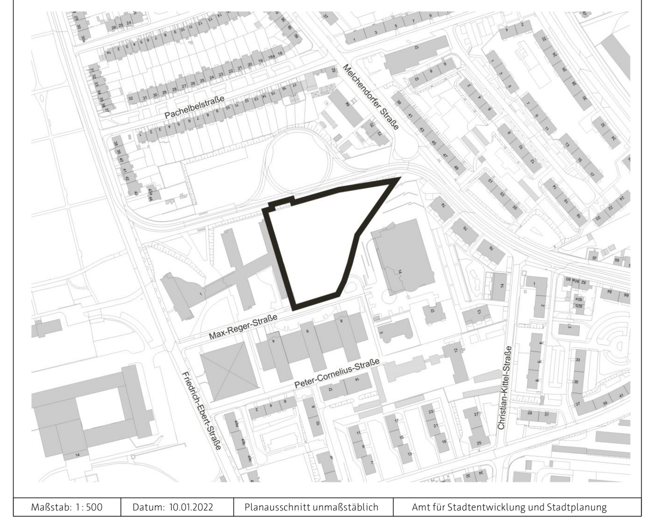
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB655
"Wohnbebauung Max-Reger-Straße"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500 | Datum: 10.01.2022 | Planausschnitt unmaßstäblich | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung