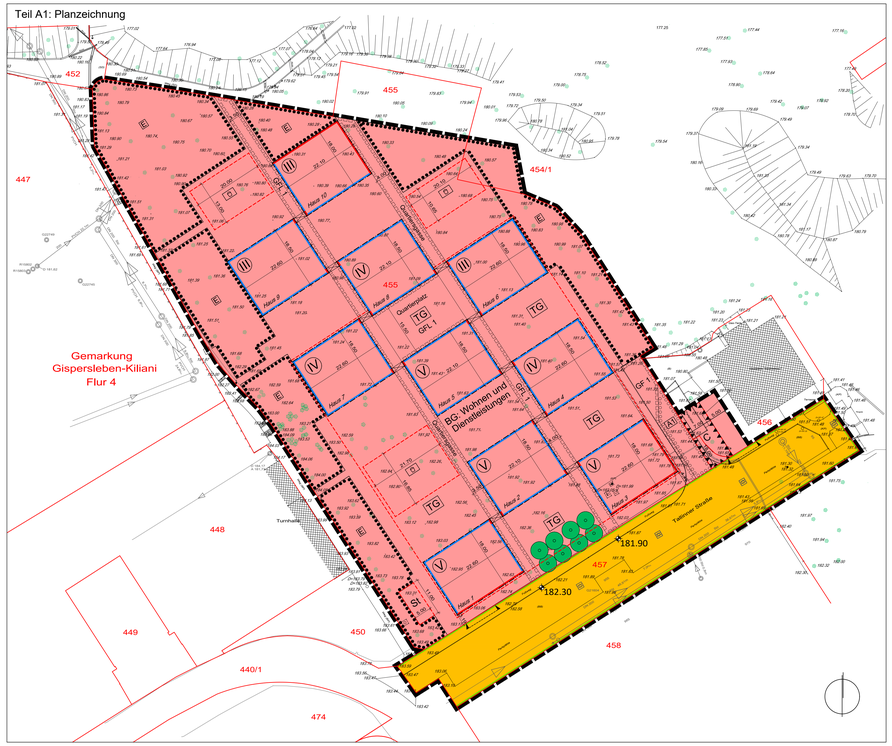
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 12 BauGB)

- BG — Baugebiet BG: Wohnen und Dienstleistungen

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

- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich

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 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- z.B. A1 — Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- E — Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- TG — Tiefgarage
- St — PKW-Stellplätze
- C — Carport
- privater Spielplatz
- z.B. GFL 1 — mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- z.B. FR 1 — mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gebäudeverbindungsmauer
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 50 — Bemaßung in Meter
- 181.90 — Festgesetzte geplante Geländehöhen in Meter ü. NHN
- 182.00 — maximale Gebäudehöhen in Meter ü. NHN
- 181.50 — geplante Geländehöhen in Meter ü. NHN

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 455 — vorhandene Flurstücksbezeichnung
- 179.50 — Höhenlage des Geländes in Meter ü. NHN
- Haus 1 — Bezeichnung der Gebäudeteile gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A2: Externe Maßnahmefläche M1

Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 64, Flurstück 419 (anteilig) / 2.300 m²

Entsiegelung aller Parkplatz und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Übersichtsplan M 1:25.000

Externe Maßnahme M1 M 1:1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 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 und 4 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baugebietsfläche BG „Wohnen und Dienstleistungen" sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohnungen - Die der Versorgung des Gebiets dienende Räume für Dienstleistungsgewerbe nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 3 mit einer maximalen Fläche von insgesamt 200 m² - Eine Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 1 mit einer maximalen Fläche von 50 m² - Ein der Versorgung des Gebiets dienendes Café mit maximal 200 m² Fläche nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 5 - Ein der Versorgung des Gebiets dienender Quartierstreff mit maximal 200 m² Fläche nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 8	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baugebietsfläche BG „Wohnen und Dienstleistungen" ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzuhalten.	§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
2.2.	Die festgesetzte Grundflächenzahl im Baugebiet BG „Wohnen und Dienstleistungen" darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.3.	Die lichte Höhe unter den Gebäudeverbindungsmauern darf 4,00 m, bezogen auf die jeweils darunter befindliche Oberkante geplante Geländehöhe nicht unterschreiten.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.4.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A4 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen in Meter über NHN kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien um maximal 0,60 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Die Gebäude sind in einheitlicher Flucht innerhalb von 3 Reihen auszuführen: Reihe 1, bestehend aus Haus 1, Haus 7 und Haus 9 Reihe 2, bestehend aus Haus 2, Haus 5, Haus 8, Haus 10 Reihe 3, bestehend aus Haus 3, Haus 4, Haus 6 Dabei können sie als gesamte Reihe bis zu 1,0 m in entweder licher Flucht verschoben werden.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2.	Die Gebäudeverbindungsmauern sind mit einer Mindestmauerstärke von jeweils 0,40 bis 0,60 m herzustellen, wobei alle Gebäudedurchfahrten/-durchgänge in der gleichen Wandstärke auszubilden sind.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.3.	Die Baugrenzen und Baulinien können im Erdgeschoss durch Terrassen an Wohnungen bis zu einer Breite von maximal 12,00 m und einer Tiefe von maximal 6,50 m überschritten werden.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.4.	Mit Ausnahme der Gebäudefassaden an den Quartiersassen ist ein Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone ist bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 2,50 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen für Spielplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage zulässig. Oberirdische Stellplätze und Carports sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO
4.3.	Auf der festgesetzten Fläche zur Errichtung eines Carports ist der Carport direkt an der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Länge von 18,00 m zu realisieren.	
5.	**Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
5.1.	Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch Starkregen (maßgeblicher Niederschlagsabfluss gemäß 10-jährigem Maximalereignis nach dem aktuellen KOSTRA-Atlas) ist durch die Vorhaltung von Retentionsräumen zur Drosselung der Abflussspende vor der Einleitung in den Vorfluter zurückzuhalten. Die Retentionsräume müssen ein Rückhaltevolumen von insgesamt 28 l/s x ha aufweisen.	
6.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1.	Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 0,15 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen technischer Aufbauten außer technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien 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, wenn sie mit der Ausbildung eines extensiven Gründachs vereinbar sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.2.	Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 0,60 m starken, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1,00 m, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. Erforderliche Zuwegungen und Terrassen sind davon auszunehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
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. Für die neu zu pflanzende Fassadenbegrünung ist je Pflanze ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 3,00 m² zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.4.	Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.5.	Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden, ausgenommen davon sind die mit Geh-, Fahr- Leitungsrechte belasteten Flächen. Die begrünbaren befestigten Beläge sind mit einem Fugenanteil von mindestens 46% auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.6.	Niederschlagswasser, welches auf Straßen, Platzflächen, Wegen und Dächern anfällt, ist außerhalb des Plangebiets zu versickern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.7.	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Externe Maßnahme 1" ist die vorhandene Entsiegelung rückzubauen und eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Fläche der externen Maßnahme 1: Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 64, Flurstück 419 (anteilig), Flächengröße 2.300 m².	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.	**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.1.	Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) wird zugunsten der Allgemeinheit, der Radfahrer, der Fußgänger und für die Versorgungsträger festgesetzt. Es ist im Bereich der Quartiersgassen in einer Breite von mindestens 3,50 m und maximal 5,00 m zwischen den Gebäuden auszuführen.	
7.2.	Zu Gunsten des Flurstücks 456 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani werden festgesetzt: • Geh- und Fahrrecht 1 (GF 1) für die Versorgungsträger der Gasstätte	
8.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
8.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttretung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImschV ein.	
9.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1.	Die Fahrbahnoberfläche der festgesetzten Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist in Asphalt oder in einer vergleichbaren Oberfläche herzustellen. Die Abdeckungen der überfahrbaren Regenrinnen im Ein- und Ausfahrtsbereich sind lärmarm auszubilden. Die Tiefgaragentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszuführen und für automatische Bedienung auszulegen.	
9.2.	Der Carport ist an der Südost-, Südwest- und Nordwestseite mit schalldichten und geschlossenen Wänden zu schließen und zu überdecken. Die Seitenwände und das Dach müssen mindestens über die gesamte PKW-Stellfläche gehen, eine spezifische Masse von mindestens 10 kg/m² haben und ein bewertetes Schalldämm-Maß von R_w => 25 dB erreichen. Das Dach muss vollflächig von unten und die innenflächen der drei Seitenwände ab einer Höhe von 1 Meter über dem Boden absorbierend verkleidet werden. Das Absorptionsmaterial muss einen Absorptionsgrad Alpha von 0,8 haben, z.B. Tektalan TK, 75 mm, oder gleichwertig.	
10.	**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
10.1.	Im Plangebiet sind insgesamt 52 Bäume gemäß Pflanzenliste Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenliste Laubbäume in der Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm, mindestens 2x verpflanzt Mögliche Baumarten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus x spaethii (Spaeths Erle), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Ostrya virginiana (Virginische Hopfenbuche), Populus x berolinensis (Berliner Pappel), Ulmus 'Reborna' und Baumarten entsprechend der Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SIKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 5A).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.2.	Im Bereich der 3 festgesetzten Flächen für private Spielplätze sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nach Festsetzung Nr. 10.1. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.3.	Im Bereich der als GFL 1 - Quartiersplatz festgesetzten Fläche sind mindestens 3 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nach Festsetzung Nr. 10.1. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.4.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A1 sind mindestens 3 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nach Festsetzung Nr. 10.1. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.5.	Die nicht überbaubaren und nicht für Wege, Plätze und/oder Spielplätze genutzten Grundstücksflächen sind ausschließlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.6.	Im Plangebiet sind insgesamt 76 Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10.7.	Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E sind die Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht oder nur außerhalb des Wurzelraumes der vorhandenen Bäume zu beanspruchen. Notwendige Ansaatarbeiten sind mit einer Saatgutmischung aus 85% Gräser und 15% schnittverträgliche Kräuter durchzuführen. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
11.1.	Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Baugebiet BG „Wohnen und Dienstleistungen" sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
12.	**Fassadengestaltung**	
12.1.	Die Gestaltung der Fassaden ist gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten im Teil A4 in folgenden Materialien auszuführen: Das Material der Gassen- und Platzfassaden, der Gebäudeverbinder und der Bodenbelag der Gassen und des Quartiersplatzes ist bis auf die Eingangsbereiche in gleicher Materialimmutung auszuführen, z.B. in Klinker bzw. Klinkerniemchen in den Farben beige bis rot und Format von Klinkern, Eternitplatten in der Farbe beton/grau oder Holzverschalung in hellem Holzton, wie z.B. Lärche. Alle anderen Fassaden sind in einem anderen Material, z.B. als Putzfassade, in einem einheitlichen Weißton und mit Ausnahme der beiden Gebäude direkt an der Tallinner Straße mit Rankgerüsten für eine Fassadenbegrünung auszubilden. In den Erdgeschossen sind die Fassadenbereiche für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt, die Eingänge, Treppenhäuser, Mülträume, Fahrradwerkstatt sowie Fahrradabstellraum in kontrastierender Farb- und Materialgebung zu realisieren.	
12.2.	Die Gebäudeverbindungsmauern sind mit einer Mindesthöhe von 1,50 m und mit einer lichten Höhe an der tiefsten Stelle unter der Gebäudeverbindungsmauer von mindestens 4,00 m auszubilden.	
12.3.	Der Anteil der Fenster an der jeweiligen Fassadenfläche muss mindestens 25% betragen.	
12.4.	Zusätzliche Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.	
12.5.	Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Fenster.	
13.	**Dächer**	
13.1.	Es sind nur Flachdächer zulässig.	
13.2.	Anlagen für erneuerbare Energien sind nur als Ständerkonstruktionen über der extensiven Dachbegrünung zulässig.	
14.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
14.1.	Werbeanlagen sind nur in einer maximalen Größe der Werbeanlage von 0,20 m² zulässig. Sie dürfen keine Gliederungselemente der Fassade überlagern und müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
14.2.	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren unzulässig.	
14.3.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Leuchtkästen sowie als Ausleger sind unzulässig.	
15.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
15.1.	Die Oberflächen der Quartiersgassen und des Quartiersplatzes sind in Farbe und Struktur wie die jeweils angrenzenden Fassaden auszuführen.	
15.2.	Mit Ausnahme der nordöstlichen Wohnungen im Haus 10 sind die Freiflächen von den Erdgeschosswohnungen auf der Nordwest- und Südostseite der Häuser als Mietergärten mit einer maximalen Tiefe von 7,25 m zu gestalten.	
15.3.	In den Mietergärten sind anschließend an die Fassade maximal 2,50 m tiefe Terrassen in der Breite der zugehörigen Wohnung zulässig.	
16.	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
16.1.	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	

Teil C: Hinweise
(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfunde 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).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Die Anzeige- und sonstigen Pflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz geltend ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2. 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 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).

3. 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 1.

4. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übergeben.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse) im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar

Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung

Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).

Vermeidungsmaßnahme V3: Minimierung Fallenreflekt

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweisser Lichtfarbe, unter 2.700 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig Dadurch wird der Fallenreflekt für Nachtinsekten minimiert.

Vermeidungsmaßnahme V4: Nisthilfen

Als Ausgleich für verloren gehende Nistststätten von Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten innerhalb des Planungsraumes die Anbringung von sechs Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme V5: Fledermausquartiere

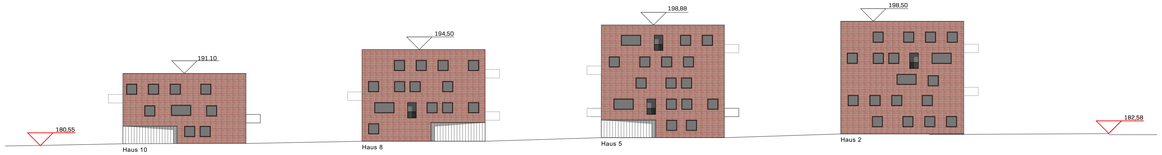
Es sind an geeigneten Anbringungsorten vier Fledermausquartiere als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere vorzusehen.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

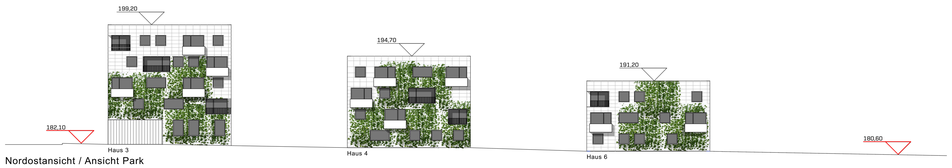
Externe Ausgleichsmaßnahme M2: Sanierung/Wiederherstellung einer Obstwiese mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese

Entbuschung und Ergänzungspflanzungen auf einer Obstwiese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt auf einer Fläche von 4.250 m² des Flurstücks 26/3 der Flur 5, Gemarkung Erfurt-Süd.

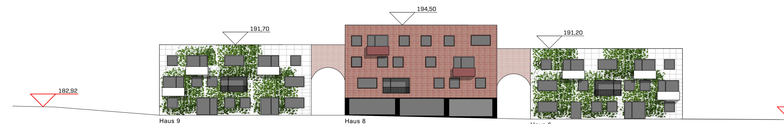
Teil A3: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250



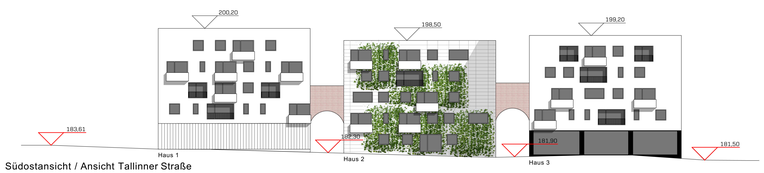
Südwestansicht / Ansicht Quartiersgasse



Nordostansicht / Ansicht Park



Südostansicht / Ansicht Quartiersplatz



Südostansicht / Ansicht Tallinner Straße

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 09.03.2017 mit Beschluss Nr. 0004/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017, ist vom 02.05.2017 bis zum 02.06.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 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.Bauewein
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 Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

.....
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Fleischer, 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.

Planverfasser: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695
"Wohnanlage Tallinner Straße"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung