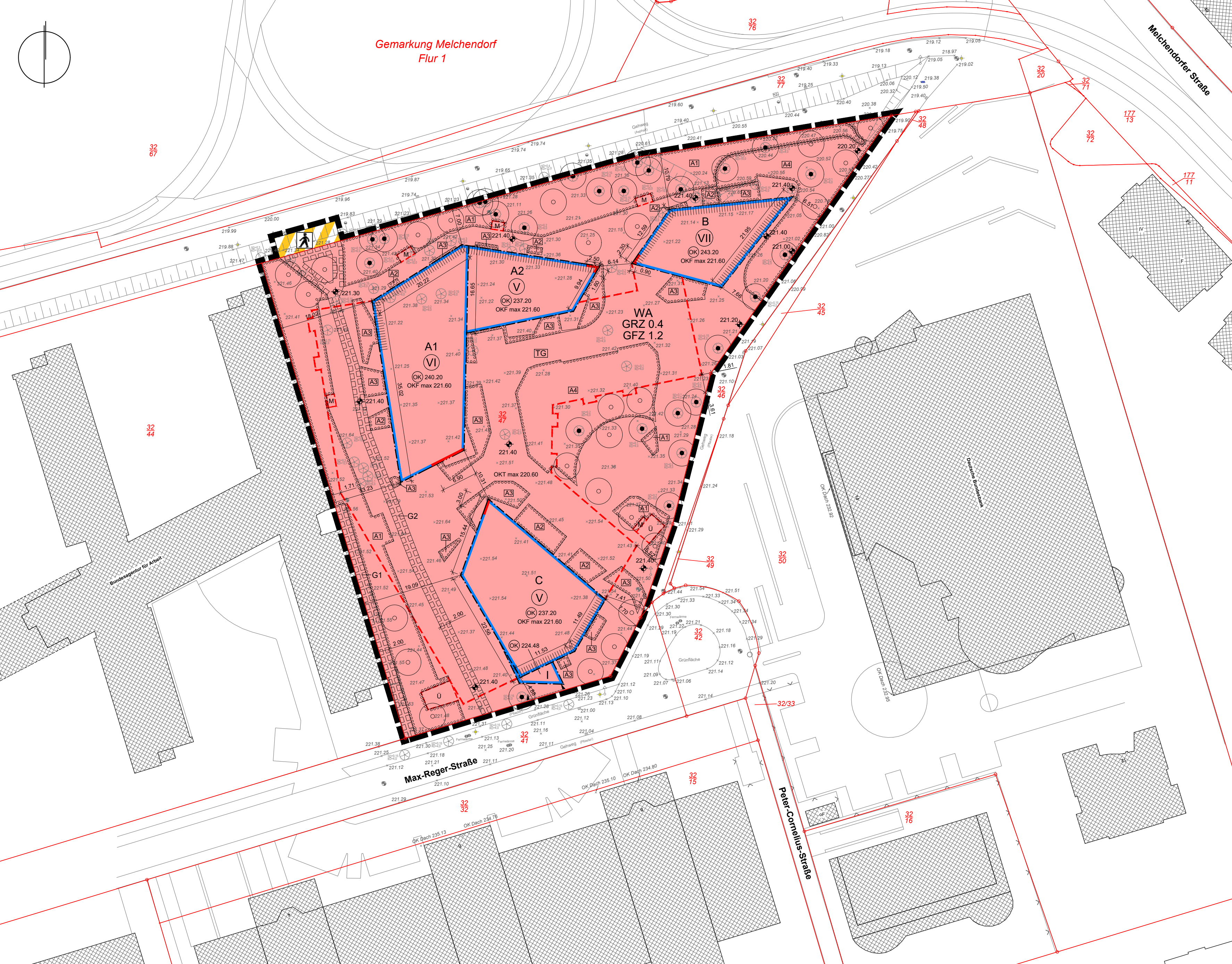


Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planmäßige Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanV	
Art der baulichen Nutzung	
	Altenheim (5 BauNVO)
	Altenheim (5 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
	GF 2,1
	Geschossenhöhe
	Grundflächenzahl
	Zeit der Zulassung
	Örtliche Bebauung zugeordnet in Miete 1, N 10N
	Örtliche Bebauung zugeordnet in Miete 1, N 10N
	Örtliche Bebauung zugeordnet in Miete 1, N 10N
	Örtliche Bebauung zugeordnet in Miete 1, N 10N
	Örtliche Bebauung zugeordnet in Miete 1, N 10N
Bauweisen, Baukörper	
	5 (BauGB 1 Nr. 2 BauGB § 13 BauNVO)
	Bauweise
	Bauweise
Verfahrensweise sowie Verfahrensinhalt bei der Zweckbestimmung	
sonstige Anordnungen, Festsetzungen in den Verordnungen	
	5 (BauGB 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung	
	Feldmarken
Planmäßige Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Forderungen zum Schutz der Natur, zur Erhaltung von Natur und Landschaft	
Umgang mit Flächen zum Ausfahren von Bäumen, Strassen und Anlagen	
	Entwurf der Anfahrtsfläche
	Anfahren von Bäumen (20 BauGB)
	Anfahren von Bäumen (20 BauGB)
	Entwurf von Bäumen (27 BauGB)
	Entwurf von Bäumen (27 BauGB)
Höhepunkt von Festsetzungen	
	5 (BauGB 5 BauGB)
	gestützte Gebäudehöhe in Miete 1, N 10N
Sonstige Planzeichen	
	Umgang mit Flächen für Nebenanlagen und Garagen
Zweckbestimmung:	
	Tafelgröße
	M
	Beitrag zu jeweiligen Anfahrtsfläche
	Beitrag zu jeweiligen Anfahrtsfläche zur Garantie an die Müllabfuhr
	5 (BauGB 1 Nr. 11 BauGB)
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M
	M

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 Vorbehalter 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 und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Garagen- und Tiefgarken unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBVO
1.2.	Die nach § 13 BauNBVO zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNBVO
1.3.	Ferienwohnungen als eine Untereinheit der nach § 4 Abs. 3 und 5 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen ständigen Gewerbebetriebe sind unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNBVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNBVO zulässig Maß der zu einer GRZ von 0,84 durch Tiefgaragen und den dazugehörigen technischen Anlagen sowie Feuerwehreinrichtungen überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNBVO
2.2.	Von der zwingend festgesetzten Obergrenze Gebäudehöhe von maximal +/0,30 m abgesehen werden.	§ 16 Abs. 6 BauNBVO
2.3.	Die festgesetzte Obergrenze Gebäudehöhe darf durch Aufzugsbauwerke um maximal 2,00 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNBVO
2.4.	Die OK Tiefgarage darf ausnahmsweise durch 11 Liftungsanlagen überschritten werden. Davon dürfen maximal 5 Liftungsanlagen die Gebäudeoberfläche bis zu einer Höhe von 0,60 m überschreiten. Die anderen 6 Liftungsanlagen dürfen die Gebäudeoberfläche nicht überschreiten.	
3.	Höheplan von Festsetzungen	§ 9 Abs. 3a BauGB
3.1.	Von der festgesetzten Geländehöhe darf unter Berücksichtigung der technischen Festsetzung Nr. 12.1. um +/- 0,30 m abgesehen werden.	
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1.	Ein Überschreiten von Baugrenzen ist durch Vordächer bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNBVO
5.	Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4a BauGB
5.1.	Horizontale Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNBVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sowie der der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielplätze sowie Stellplätze für Fahrgastfahrzeuge im Bereich der Hauptzufahrt.	§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNBVO
5.2.	Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür festgesetzten Fläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNBVO
5.3.	Ein- und Ausfahrten von Fahrzeugen sind nur innerhalb des zweischneidig festgesetzten Bereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4a BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land

Verordnung über Boden-, Natur und Landschaft

- 6.1. Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft mit Gräsern und Stöckchen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Kesselstein im Flachbereich der Akula bis zu einer Breite von nicht mehr als 0,50 m.
Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur auf selbstgestandenen Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausübung eines externen Grundrechts zulässt.
- 6.2. Die Dächer von Tagelagerungen sind mit einer mindestens 0,50 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Erforderliche Zueignungen und Terrassen sind davon ausgenommen.
- 6.3. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist oberhalb von durchwurzelbarem Füll von mindestens 10,00 m bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft gegen Luft- und Wassereintritt zu erhalten.
- 6.4. Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgestellten Begrünung sind auf einer Fläche von mindestens 10,00 m vor vollständiger Verfestigung langfristig und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelentlastung) 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 versickerungsfähigen Platten oder Plattformen auszubetonieren. Die ausschließlich für die Feuerwehre erforderlichen befestigten Flächen sind mit einem Feuerunfallverbot mindestens 40% auszustatten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BaugB

7. **Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

7.1. In Innenräumen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von offenen Kaminen sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaugB

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

8.1. Die Außenbauteile der tauchenden Anlagen müssen je nach Lampearten und Raumgröße den nachfolgenden Schalddämm-Werte R_{w,ext} gemäß DIN 4109-1:2018-01 aufweisen:

Lampeart/-leistung (W)	Möglicher Außenraum	Außenbauteil im Verhältnis
R _{w,ext} ≥ 50 dB(A)		
I	Bis 55	≥ 25
II	56 - 60	≥ 30
III	61 - 65	≥ 35

Das Schalldämm-Maß R_{w,ext} ist für die gesamte Außenbauteilsseite des jeweiligen Raumes nachzuweisen.

8.2. Sofern der Schwellenwert des Beurteilungspegels (Niveau 50 dB(A) an der Fassade zu Räumen, die zum Sch...

8.3.	In der Tiefgarage sind mind. 56 Stellplätze zulässig.	
8.4.	Die Tiefgaragen- und -aufbauten sind mit schallschützenden Material auszustatten (Dreh-Schallschutzwand o.ä., 0,70%). Die Fahrbahnoberflächen der Tiefgaragen- und -aufbauten sind in Asphalt oder einer vergleichbaren Oberfläche herzustellen.	
8.5.	Für die Zufahrt zur Tiefgarage sind ein geräumliches Tor sowie lamariene Regennetze, welche dem Stand der Lärmminderung entsprechen, zu verwenden.	
8.6.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
9.1.	Die zweierchwer zum Erhalt festgesetzten 26 Baumbäume und vier Bepflanzungen sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen gemäß Abs. 2 Nr. 2 zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.2.	Auf den zweierchwer zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandorten sind insgesamt 25 Bäume, davon 17 Bäume I. Ordnung und 8 Bäume II. und III. Ordnung gemäß Anlage 1 und 2 des Hochstammkatasters im Gesamtwert 18.000 € für Bäume der Artensliste 1 und mit einem Stammumfang 16-18 cm für Bäume der Artensliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise bis max. 200 m im Radius verlagert werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche 1A ist eine dicke Gehölzstraupe aus 70% niedrigen bis mittleren Sträuchern sowie 30% Großsträuchern zu errichten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Mittelbegrünpaltungszone sind überwiegend Strauchbepflanzungen mit einer Höhe von max. 2,00 m zu errichten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden. Rasenflächen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Laubbäume der Tiefgarage zuzulassen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.4.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche 2 sind Scaudas, Geleiser und Fußrählschürer 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 Fläche 3 sind Kleingrüne mit Geleiser und Scaudas sowie 70% Laubbegrünpaltungsart 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 Mägen

	fläche mit einer durchschnittlichen Saugleistung aus 85% Gips und 15% schwebelichtem Kalkstein aus dem Proportionium 5 (Mittelbereich: Flach- und Mittelbereich) anzulegen, darunter zu erhalten und einzuweisen zu pflegen.	
9.7.	Als Schutz und gestaltendes Element sind in den Terrassen, den Außenplätzen und entlang des südöstlich verlaufenden Fußgänger Hauptverkehrs (Rathausplatz) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichmäßig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB
9.8.	Im Bereich C sind an der Westfassade des Gebäudes im Mittelbereich eine mindestens 3,00 m hohe Wandbegrenzung mit schiefen oder anderen Platten in Holzrücken, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichmäßig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB
	Die Vordachbereiche der Plazzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.	
9.9.	<u>Flurplan 1</u> <u>Baum 1: Ordnung</u> <i>Alnus</i> s. <i>aspiralis</i> (Parus-Eiche), <i>Betula pendula</i> (Weiß-Birke), <i>Corylus avellana</i> (Haselnuss), <i>Corylus colurna</i> (Kamuss), <i>Fraxinus ornus</i> (Brennholz-Eiche), <i>Gragea biga</i> (Grimm), <i>Lindera latifolia</i> (Amerikanischer Zier-Laubbaum), <i>Prunus spinosa</i> (Kirsche), <i>Quercus robur</i> (Eiche), <i>Quercus frainetii</i> (ungarische Eiche), <i>Robinia pseudoacacia</i> (Robinie), <i>Sorbus intermedia</i> (Japanischer Schornsteinbaum), <i>Silber-Linde</i> (<i>Filia tremula</i>) (Schornsteinbaum). <u>Baum 2: L und III. Ordnung</u> <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn), <i>Acer bucanan</i> "Wönigstein-Ahorn" (<i>Quercus</i> Spitz-Ahorn), <i>Amelanchier alnifolia</i>, <i>Rosa</i> <i>Hoffm.</i> (Schnee-Flechtebäume), <i>Carynus betula</i> (Hain-Buche), <i>Corylus crataegus</i> crataegus (Hälschen-Weißbuche), <i>Hamamelis parvifolia</i> (Hamamelis), <i>Prunella lauro-coccinea</i> (Kirsche), <i>Malus hybridus</i> (Zier-Äpfel), <i>Corylus avellana</i> (Haselnuss), <i>Sorbus intermedia</i> (Schweide-Mehlschorn), <i>Sorbus torminalis</i> (Eibene), <i>Tilia cordata</i> (Ranzer) (Winter-Linde in Sommer)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB		
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
10.1.	Bauliche Anlagen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, Teil 7 herzustellen. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Anordnungen sind nur 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 72 zeichnerisch festgesetzten Fassadenmodell auszuführen.	
10.3.	Fachlich und strukturell abgesetzte Wandbereiche bzw. Fassadenbereiche sind entlang der Fache- und Strukturkanten um mindestens 2 cm zu profilieren. In unstrukturiert lackierter Materialoberfläche sind Putz zu ausführen.	
10.4.	Abtuschrichtungen an Gebäuden sind als farbtrennendes Fußgängerpfadnetz gemäß den zeichnerisch festgesetzten Anordnungen auszuführen. Zusätzliche Sichtschutzelemente an den Abtuschrichtungen sind unzulässig.	

10.5. Verschattungselemente sind nur als fassadenintegrierte Textilelemente zulässig.

10.6.	Reflektierende und glänzende Glasfassadenmaterialien und elemente und unzulässig. Ausgenommen sind Glasküchen.	
10.7.	Die Gebäude sind mit Flachdachern auszustatten.	
10.8.	Auf Dachflächen sind nur Aufwindkamine und Solaranlagen zulässig. Solaranlagen dürfen die Oberkante der Altkä nicht überschreiten und sind nur als Ständerkonstruktionen über dem Grundstück zulässig.	
11.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürNB § 97 Abs. 1 Nr. 3a ThürNB
11.1.	Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss der Gebäude angeordnet werden und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind aus Türen, Türen und Fenstern unzulässig.	
11.2.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift und Leuchtbilder, als Blinklichter, als Leuchtschirmen sowie als Ausleger und unzulässig.	
11.3.	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Platzierung einhergehen sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und diesen in ihrer Gestaltung unterordnen.	
12.	Gestaltung unbeweglicher Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürNB i.V.m. § 12 Abs. 3a ThürNB
12.1.	Abgrenzungen an Gebäuden sind unzulässig.	
12.2.	Bewegliche Abgrenzungsanlagen für Fahrer sind nur auf der Ebene der Hausgrenze und nur als Antriebsanlage in Flachdach zulässig.	
12.3.	Grundstückseinfriedigungen und Sichtschutzanlagen sind unzulässig.	
13.	Gestaltung der Standplätze für bewegliche Altfahrzeuge	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürNB i.V.m. § 12 Abs. 3a ThürNB
13.1.	Die bewegliche Abfallbehälter sind in jeweils einem Mülltrennschrank gemäß, Vorhaben- und Erschließungsplanung unterzogen. Die Mülltrennschrank sind für alle Standorte einheitlich zu gestalten.	

Teil C: Hinweise (ohne Feststellungscharakter)

Archäologische Bodeunde

Der Geltungsbereich besteht aus dem archäologischen Freizeigebiet, das ist, dass die Erdarbeiten und die Fundamentarbeiten der Gebäude nicht in den unterirdischen Baugramm demarchiert. Es ist zu vermeiden, dass die Erdarbeiten und die Fundamentarbeiten im Rahmen des Zumbauens zu liegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 Satz 6 ThürNB Denkmalschutzgesetz). Je nach Vorhabensumfang ist es notwendig, die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeichnung des Vorhabens zu beachten und andere, nicht einheitliche Zusatzbestimmungen, so dass sich eine historische Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie empfiehlt.

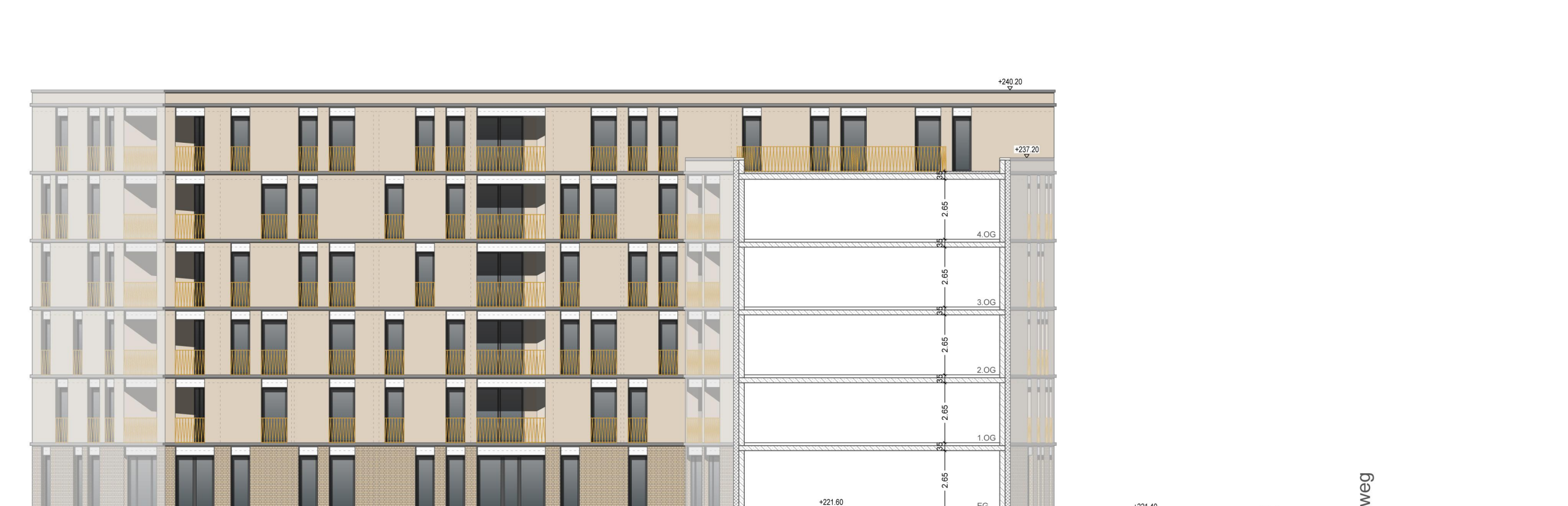
Die Anweisung, die die Archäologischen Bodeunde sind, ist im Thüringischen Denkmalschutzgesetz geltend. Auf das Schutzniveau des Prästates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringischen Denkmalschutzgesetz wird ergänzt hingewiesen.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

[illegible]

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBC

Ansichten M 1:200



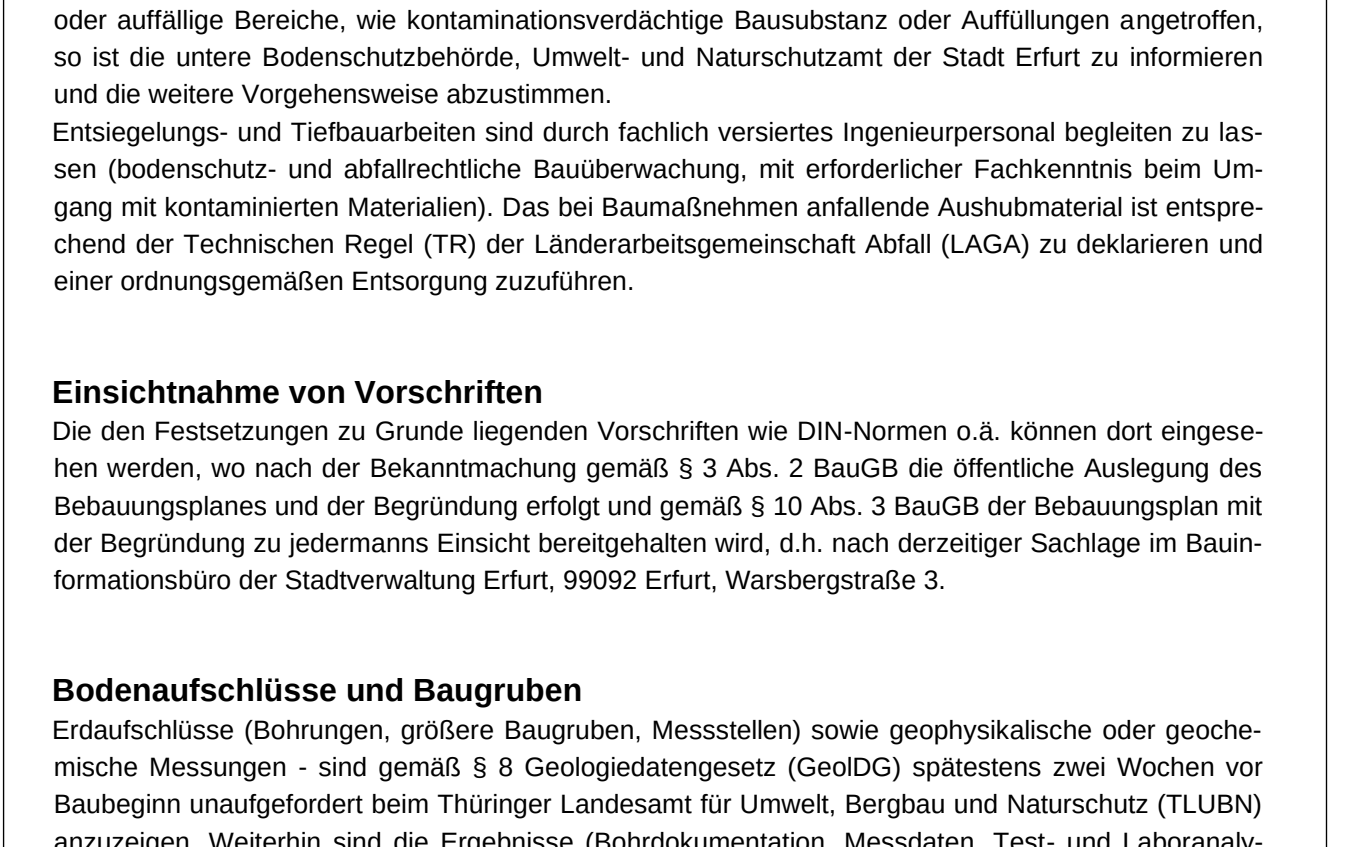
Fassadendetail M 1:10

A548 20



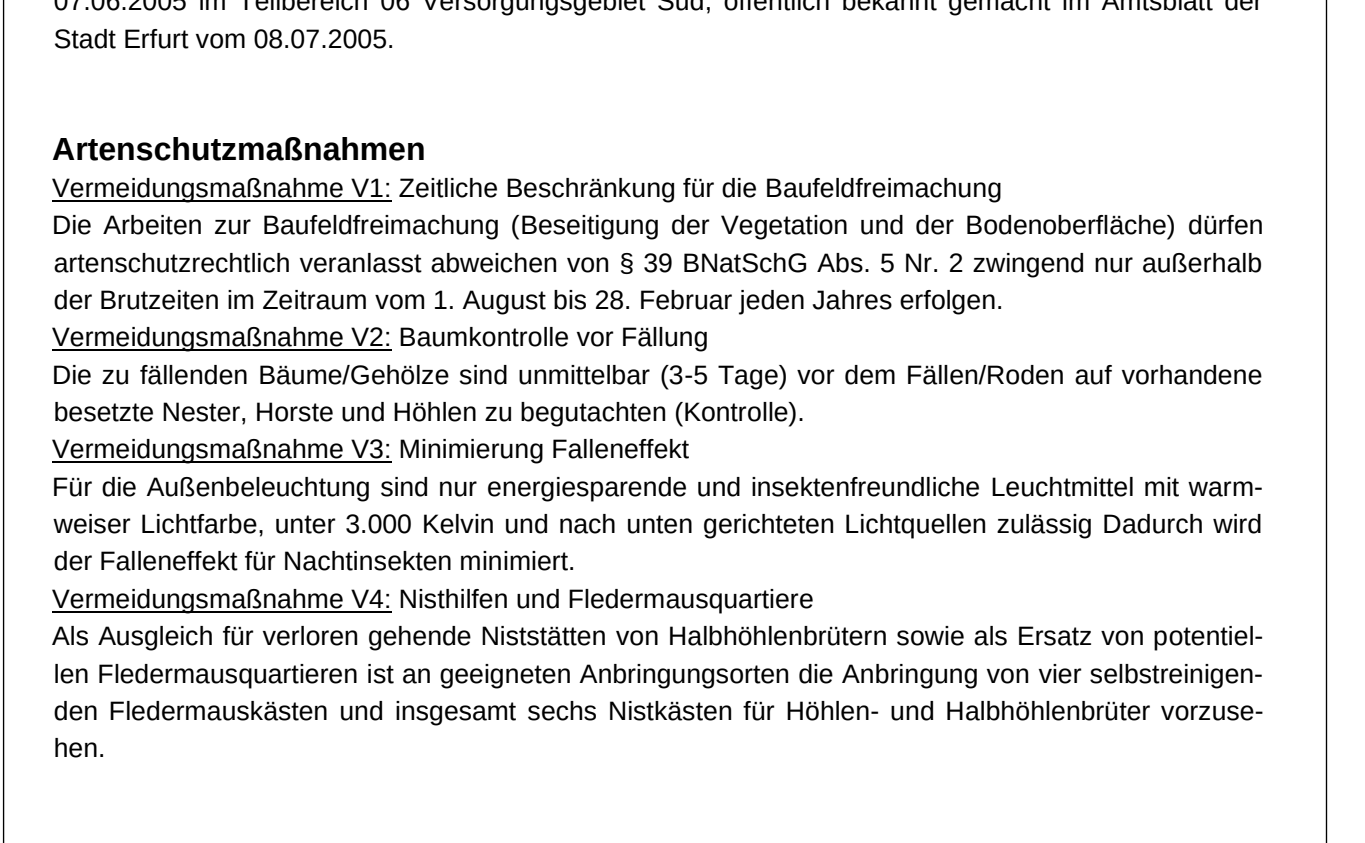
und Nickel im Feststoff festgestellt. Erhebliche Kontaminationen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien

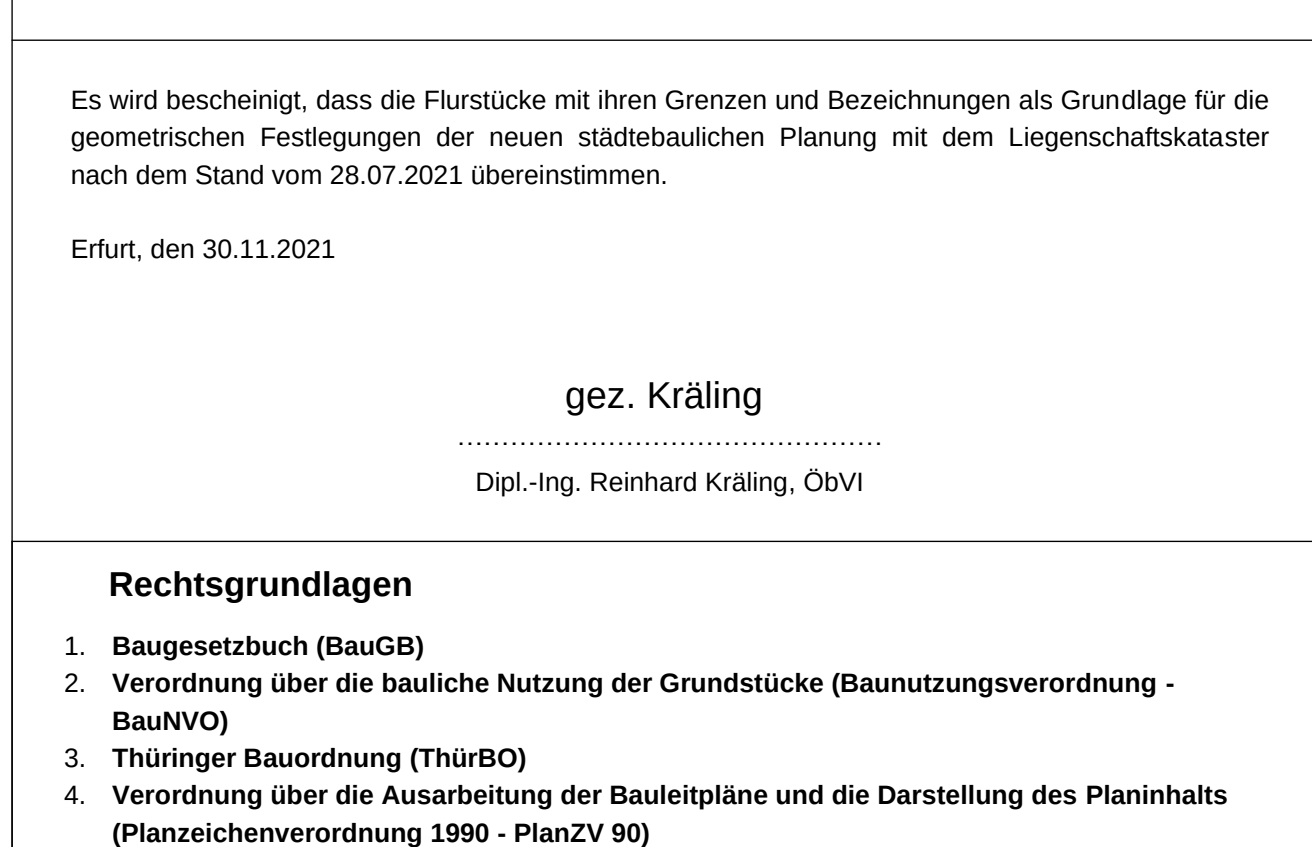


Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.08.2006 im Teilbereich 08 Versorgungsgebiet Süd, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 12.09.2006.



Oberbürgermeister



Verfahrenbezogener Behandlungsplan DAI

