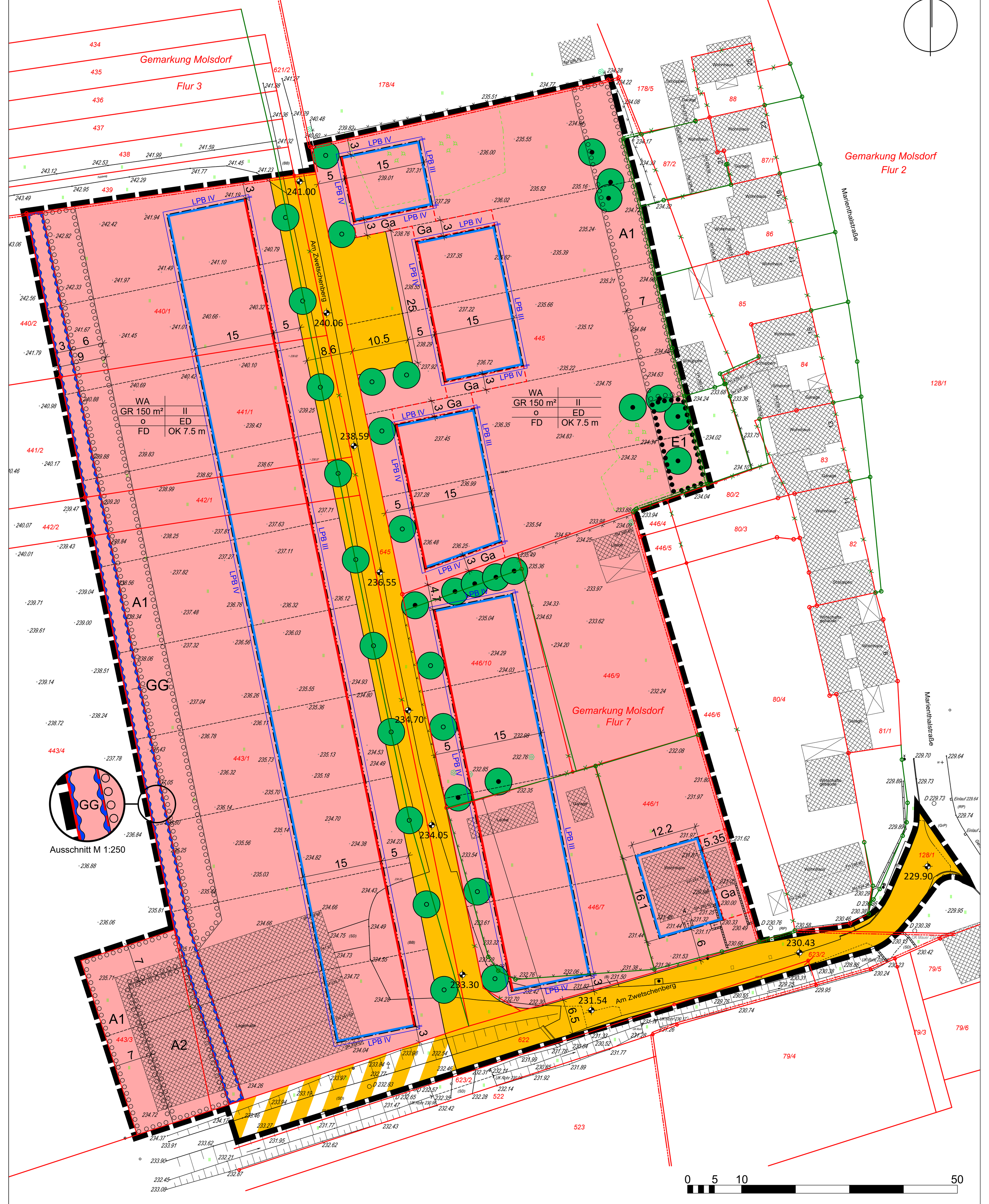
Teil A1: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Baugebiet	
Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Hausform
Dachform	OK baulicher Anlagen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- z.B.: GR 150 m² — Grundfläche in Quadratmeter
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 7.5 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

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

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  Landwirtschaftlicher Weg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M — Bezeichnung der Maßnahmefläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- z.B.: A1 — Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- z.B.: E1 — Bezeichnung der Erhaltungsfläche
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

- FD — Flachdach

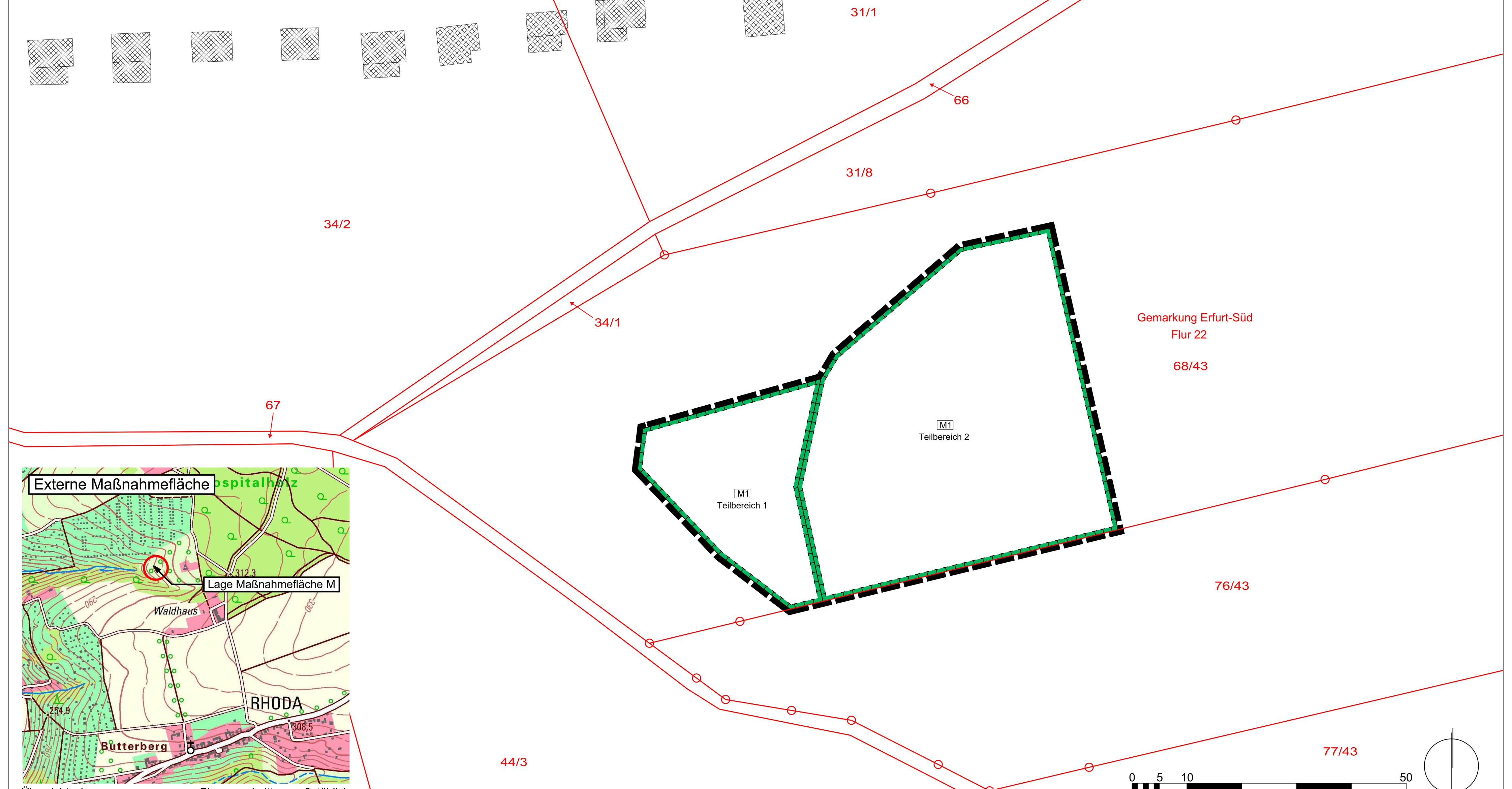
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  GG — Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser
  Ga — Garagen / Carports / Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B.: LPB IV — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- 6.5 — Bemaßung in Meter
- 234.70 — geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in m ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen gemäß aktuellem Liegenschaftskatasternachweis
- z.B.: 445 — vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen gemäß aktuellem Liegenschaftskatasternachweis
- Flurstücksgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzeichen: 1-2-0641 mit Stand vom 01.02.2022)
- Flurgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzeichen: 1-2-0641 mit Stand vom 01.02.2022)
- vorhandene Flurstücksgrenzen, die durch Flurstücksgrenzen gemäß Festlegung aus dem Flurbereinigungsverfahren Molsdorf Ort (Aktenzeichen: 1-2-0641 mit Stand vom 01.02.2022) ersetzt werden
- z.B.: 232.24 — Höhenlage des Geländes in m ü. NHN
- geplante Grundstücksgrenzen

Teil A2: Externe Maßnahmefläche



Übersichtsplan — Planausschnitt unmaßstäblich

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu max. 125 m² überschritten werden.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2	Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) muss minimal 0,30 m und darf maximal 0,50 m betragen.	§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO
2.3	Die untere Bezugsebene für die OKF EG und die Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der nächstliegenden die bauliche Anlage erschließenden Straßenverkehrsfläche. Dabei ist an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemittelachse zu messen.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen können ausnahmsweise durch aufgeständerte Solaranlagen, technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen um maximal 0,80 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Ein Überschreiten von Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 1,50 m für Windfänge, Vordächer, Balkone sowie Außenbauteile der Luftwärmepumpen ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.2	Ein Zurücktreten der Garagen hinter die Baulinie ist bis zu 2,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen; Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind hochbauliche Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den für Garagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen, Stellplätze im Zufahrtsbereich, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradständer.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO
4.2	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist ausnahmsweise je Baugrundstück eine hochbauliche Nebenanlage gem. § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO
4.3	Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus in einer maximalen Breite von 4 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
5.	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**	
5.1	Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6.	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6.1	Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Drosselung der Abflussspende auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Die Fläche muss die Realisierung einer Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1,8 m³ je Baugrundstück aufweisen, so dass die Drosselmenge auf 0,2 l/s je Baugrundstück in den Regenwasserkanal begrenzt wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6.2	Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind mittels einer durchwurzelbaren Substratschicht so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge bei Einleitung in die öffentliche Entwässerung einen Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6.3	Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien so auszubilden, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
7.	**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
7.1	Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten und als ca. 0,5 m tiefe Mulde, mit einer Böschung, die eine Neigung von 1:2 aufweist, so auszuführen, dass sie als temporäre Retentionsflächen bei Starkregen nutzbar sind. Diese Mulde ist mit einem Gefälle von Nord nach Süd von ca. 5,5% auszubilden und jeweils einer Kaskade an der geplanten Grundstücksgrenze zu versehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
8.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1	Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung der Hauptgebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Die Dachbegrünung der Nebengebäude ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.2	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.3	Bei der Herstellung der Freiflächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern auf einer Fläche von insgesamt größer als 3 m² unzulässig.	
8.4	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.	**Flächen für Gemeinschaftsanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
9.1	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgraben Niederschlagswasser GG wird allen westlich der festgesetzten in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.	
10.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
10.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.	
11.	**Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
11.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Dachfläche ist entsprechend Festsetzung 8.1 zu begrünen. Die Solarmodulreihen müssen eine Mindesthöhe von 20 cm zwischen Substratfläche und der Unterkante der PV-Module aufweisen.	
12.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
12.1	Gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Außenlärm die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgelegt werden, einzuhalten:	

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. $R'_{w,res}$ in dB(A)	Raumart: Büroräume $R'_{w,res}$ in dB(A)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
12.2	In Gebäuden in Baufeldern mit Lärmpegelbereichen III und IV sind Fenstern von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in der Ostfassade anzuordnen. Werden Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) in Baufeldern mit Lärmpegelbereichen III und IV in den Nord-, West und Südfassaden von Gebäuden angeordnet, so sind die Räume zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen die Belüftung des schutzwürdigen Raumes ohne die Öffnung des Fensters gewährleisten. Der Betrieb der Lüftungseinrichtungen darf nicht zu einer Unterschreitung des gesamten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen. Die fensterunabhängige Lüftung ist nicht erforderlich, wenn die zum Schlafen genutzten Räume zusätzliche Fenster in der Ostfassade haben.	
12.3	Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.	
13.	**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. 25a und b BauGB
13.1	Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist eine dreireihige Hecke aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. <u>Pflanzqualität:</u> Heister Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm. Es sind 10 % der Gehölze der Artenliste Heister und 90 % der Artenliste Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 0,75 Gehölze/m² zu pflanzen. <u>Artenliste Heister:</u> Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Mehlbeere) <u>Artenliste Sträucher:</u> Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) sowie weitere einheimische Sträucher und Heister. Innerhalb der Flächen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen entsprechend der Vorgabe der Maßnahme V5/saP zulässig. Rasenflächen sind mit Ausnahme der nach Festsetzung Nr. 13.2 festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz (Abfanggraben) und in einem 2m Bereich um die Ersatzlebensräume für Zauneidechsen unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.2	Die Bereiche der Flächen für den Hochwasserschutz (Abfanggraben) innerhalb der Anpflanzfläche A1 sind mit Landschaftsrasen anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 70 % Gräser und 30 % schnittverträgliche Kräuter. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen entsprechend der Vorgabe der Maßnahme V5/saP zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.3	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind die Grünflächen mit Landschaftsrasen anzusäen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ansaat mit einer Saatgutmischung aus 70 % Gräser und 30 % schnittverträgliche Kräuter. Es ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Ersatzlebensräume für Zauneidechsen entsprechend der Vorgabe der Maßnahme V5/saP zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.4	In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen, vollständig mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gemäß der Festsetzungen 13.1 bis 13.3 anzupflanzenden sowie die gemäß der Festsetzung 13.7 zu erhaltenden Gehölzbestände können bei der Ermittlung der Flächengröße angerechnet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.5	Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind mit Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 16-18 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Acer opalus (Schneeballblättiger Ahorn), Alnus späthii (Purpur-Erle), Corylus colurna (Baum-Hasel), Fraxinus ornus (Blumenesche), Ostyra carpinifolia (Hopfenbuche), Sorbus intermedia ‚Brouwers' (Schwedische Mehlbeere 'Brouwers') Die festgesetzten Baumstandorte können um maximal 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.6	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind dem Standort angepasste, gegen zeitweise Überstauungen resistente Gehölze zu verwenden. Sofern es für die Erschließung der Grundstücke erforderlich wird, können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte in ihrer Lage verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.7	Je angefangener 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm oder ein klimaresilienter Laubbaum, Arten entsprechend den Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 12A und 12C), in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm zu pflanzen. Die entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Baumpflanzungen und die Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.8	Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E1 sind die vorhandenen flächigen Gehölzbestände sowie Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. Es ist dauerhaft eine Naturverjüngung zuzulassen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
13.9	Die zeichnerisch außerhalb der festgesetzten Fläche E1 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen gemäß Festsetzung 13.7 zu ersetzen. Dabei kann der Standort der Bäume bei Neupflanzungen innerhalb des Grundstückes verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
14.	**Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**	§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
14.1	Die externe Ausgleichsmaßnahme M1 auf dem Flurstück 68/43, Gemarkung Erfurt- Süd, Flur 22, werden den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 ist der vorhandene Streuobstbestand zu pflegen, nachzupflanzen und 15 Jahre zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Durch Sukzession aufgewachsener Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen. Lücken im Obstbaumbestand sind durch regionaltypische Obstsorten zu ersetzen, Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 10-12 cm. Angestrebtes Baumraster 10 x 12 m. Der Grünlandbestand ist extensiv zu pflegen oder zu beweiden.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
15.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Fassaden**	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
15.1	Die Fassaden der Hauptgebäude sind ein- oder zweifarbig als Putz- und/oder Holzfassade auszuführen. Dabei sind die Fassaden von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbe auszuführen.	
15.2	Anlagen für erneuerbare Energien an den Fassaden müssen einen Mindestabstand von 0,6 m zur jeweiligen Hausecke einhalten.	
15.3	Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Fenster, Glasbrüstungen und Photovoltaikanlagen.	
16.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Dächer**	
16.1	Dachaufbauten auf Flachdächern sind nur in Form von Anlagen zur Solarenergienutzung und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen zulässig. Dabei ist als Mindestabstand zur Außenkante der Attika die Höhe der Anlage zur Solarenergiegewinnung oder der technischen Gebäudeausrüstung einzuhalten.	
17.	**Garagen und Stellplätze**	
17.1	Sind im Plan Flächen für Garagen festgesetzt, so können diese auch in Form von Carports oder Stellplätzen ausgeführt werden.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
17.2	Es sind maximal 2 Garagen nebeneinander zulässig. Die gemeinsame Breite darf 6,00 m nicht überschreiten.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
18.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
18.1	Einfriedungen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in Form von mit Laubholzhecken bepflanzten Zäunen aus Metall oder Holz mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken, Holzzäune mit dem Spaltmaß 1:1 oder Metallzäune, mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.	
18.2	Vorgartenflächen, die nicht für Zufahrten sowie Zuwegungen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradständer genutzt werden, sind zu begrünen.	
19.	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
19.1	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder allseitig mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,20 m einzuzäunen und als Sichtschutz dauerhaft einzugrünen.	
20.	**Geländeregulierungen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
20.1	Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist zu erhalten. Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Stellplätze zwingend erforderlich sind. Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.	
20.2	Für den Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche sind Erdanfüllungen oder Abgrabungen zur Anlage von Terrassen, Eingangsbereichen bis max. 0,40 m Höhendifferenz, bezogen auf die OK des natürlichen Geländes zulässig. Diese sind in Form von Böschungen oder Stützmauern an das vorhandene Gelände anzupassen. Stützmauern sind dabei bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m über OK Gelände zulässig.	
20.3	Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1 : 3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Bepflanzung zu schützen.	

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Erfurter Wasserwerke".

Teil D: Hinweise
(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Vorrausetzung 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 vorbereitender und/ oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3,14 Abs. 1 S. 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. Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 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. Erdaufschlüsse

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

<u>Vermeidungsmaßnahme V1/saP:</u>
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.
<u>Vermeidungsmaßnahme V2/saP:</u>
Baumkontrolle vor Fällung
Die zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet (Kontrolle).
<u>Vermeidungsmaßnahme V3/saP:</u>
Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse)
Zum Abriss oder Teilrückbau vorgesehene Gebäude werden unmittelbar (1-3 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besetzte Niststätten (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) begutachtet (Kontrolle). Bei Funden besetzter Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere ist ein Abriss erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere sind der uNB der Stadtverwaltung Erfurt mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der uNB abzustimmen.
<u>Vermeidungsmaßnahme V4/saP:</u>
Abfangen und Umsiedeln Zauneidechse (Schutz Zauneidechse)
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen bezüglich der Zauneidechse, sind die Reptilien mittels mobilen Fangzauns und einer ausreichenden Anzahl Fangeimern auf der im Nordostteil des Planungsraumes gelegenen Ruderalfläche (Flurstück 445) abzufangen und in geeignete Lebensräume umzusiedeln.
<u>Vermeidungsmaßnahme V5/saP:</u>
Schaffung Ersatzlebensraum für Zauneidechse
Als Ausgleich für den durch die Baumaßnahme in Anspruch genommenen und damit entfallenden Lebensraum der Zauneidechse sind Ersatzlebensräume (Größe 5 x 60m²) einzurichten, in welchen die abgefangenen Individuen unter größtmöglicher Schonung verbracht werden. Zum Ersatzlebensraum zählt auch die westlich verlaufende Mulde. Es sind 5 Steinriegel (vorzugsweise auf der Grundstücksgrenze zwischen zwei Grundstücken, L: 3m, H: 1m, B: 2m) mit angrenzenden Sandbereichen (L: 1m, B: 1m, T: 1m) entsprechend der fachlichen Erfordernisse vorzusehen. Im Umkreis von 2,00 m um diese Steinriegel sind keine Pflanzungen vorzusehen. Der Ersatzlebensraum wird in die Anpflanzflächen A 1 am westlichen Rand des Geltungsbereiches integriert.
<u>Vermeidungsmaßnahme V6/saP:</u>
Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
Als Ausgleich für verlorengehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (im Bereich der Streuobstwiese Maßnahme M1) die Anbringung von 8 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. je 2 Stück der Typen 1N, 2M, 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.
<u>Vermeidungsmaßnahme V7/saP:</u>
Fledermausquartiere
Als Ersatz für verlorengehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten (im Bereich der Streuobstwiese Maßnahme M1) 4 Fledermausquartiere (z.B. Typen 1 FS, 2FS und 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen.
<u>Vermeidungsmaßnahme V8:</u>
Minimierung Falleneffekt
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 2.200 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.

6. Baumschutz

Die Flächen der Standorte der Bestandsbäume (Kronenbereich plus 1,5m) sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen.

7. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden gilt § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905).

8. Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde.

9. Nachweis des Überflutungsschutzes

Für jedes Baugrundstück ist im Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis zu führen. Die Retentionszisternen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass eine maximale befestigte Einzugsgebietsfläche in die Retentionszisternen entwässert und der Überlauf der Retentionszisternen noch als Freigefälleleitung an den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen werden kann.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, werden aufgrund von § 97 ThürBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 94 Abs. 3 ThürBO wird verwiesen.

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

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Zweigstelle Erfurt

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan MOL463 „Am Zwetschenberg“

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 02.06.1999 mit Beschluss Nr. 100/99, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 25.06.1999, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes MOL463 „Am Zwetschenberg“ gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 25.06.1999, ist vom 05.07.1999 bis zum 06.08.1999 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 14.06.1999 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 2183/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 26.06.2020, den Beschluss über den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
5. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 26.06.2020, ist vom 06.07.2020 bis zum 14.08.2020 durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2020 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
8. 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.
9. Der Entwurf des 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.
10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
11. 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. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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.Horn
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

Oberbürgermeister

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)**

<u>**In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.**</u>

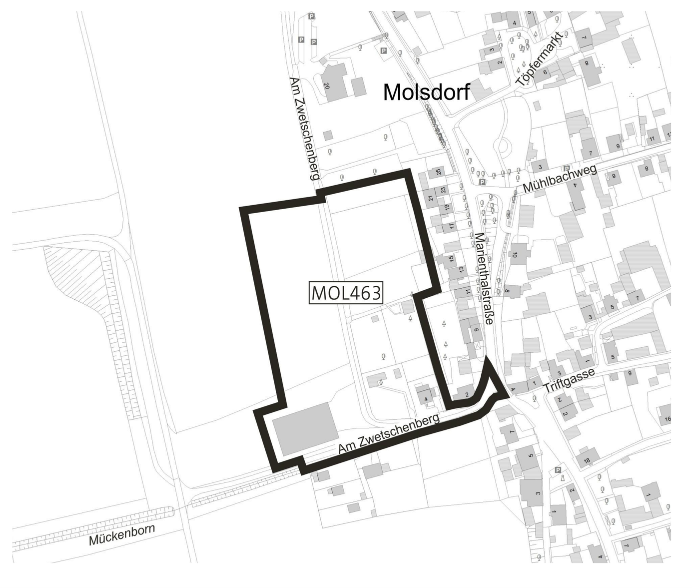
Planverfasser: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan MOL463
"Am Zwetschenberg"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500 | Datum: 15.08.2024 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten