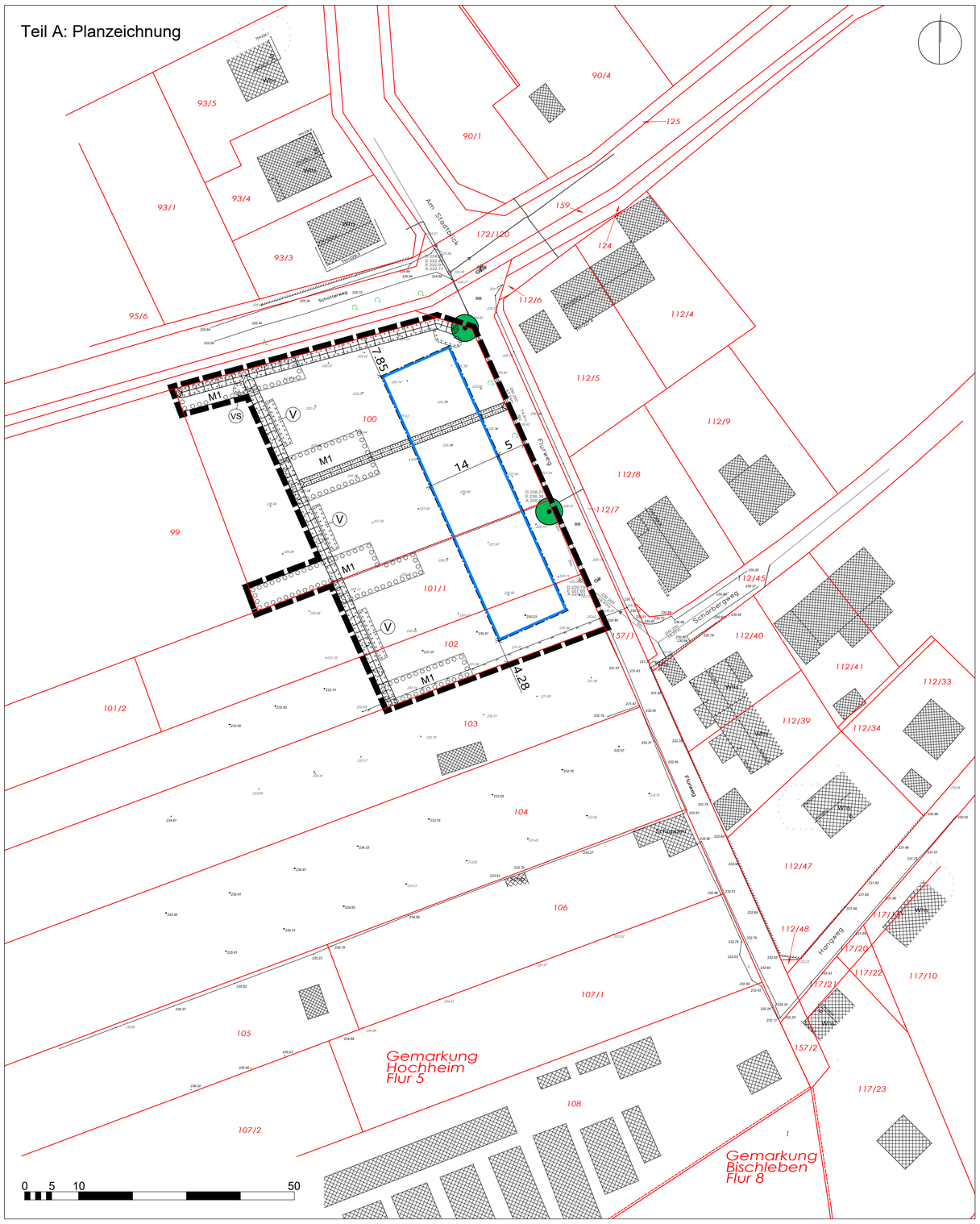
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

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

- Baugrenze

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)

- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)
- V — Versickerungsmulde
- VS — Versickerungsschacht
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- M1 — Bezeichnung der Anpflanzflächen
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 14 — Bemaßung in Meter
- Stützmauer mit einer Maximalhöhe von 30 cm über Oberkante angrenzendes Gelände Flurstück 101/1
- Aufschüttung / Erdwall
- Rasenmulde

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen gemäß aktuellem Liegenschaftskatasternachweis
- z.B. 102 — vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gemarkungsgrenzen
- z.B. 228.70 — Höhenlage des Geländes in m ü. NHN

Verfahrensvermerke zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortslage Hochheim, westlich Flurweg (ERG008) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 26.01.2023 mit Beschluss Nr. 1287/22, dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vom 22.03.2022 für das Vorhaben „Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in Erfurt- Hochheim“ auf den Flurstücken Gemarkung Hochheim, Flur 5, Flurstücke 100, 101/1 und 102 gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1BauGB stattgegeben.
2. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.11.2025 mit Beschluss Nr. 1155/25, den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Entwurf der Ergänzungssatzung und deren Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 23 vom 10.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 16.05.2025 und dessen Begründung waren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis zum 30.01.2026 im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2025 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Ergänzungssatzung 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 dieser Ergänzungssatzung mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Horn
Oberbürgermeister

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

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 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.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
1.1	Auf den Baugrundstücken sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen in den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur, vorzusehen. Siehe textliche Festsetzung 2.4 und 2.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB
2	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.1	Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m vollflächig zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Anlagen und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von maximal 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
2.2	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
2.3	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
2.4	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. 20 BauGB
2.5	Das dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Überbauung der Baugrundstücke entzogene Regenwasser ist in diesen durch folgende Maßnahmen zurückzuführen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB
2.5.1	Auf den Baugrundstücken ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu sammeln und auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur in die zu begrünenden Versickerungsmulden „V“ (Rigolen) zu versickern. Die Mulden (Rigolen) müssen ein Mindestrückhaltevolumen von 6,2 m³ und eine Mindestlänge von 8,4 m (Flurstück 100) und 6,9 m³ und 9,4 m (Flurstücke 101/1 und 102) aufweisen.	
2.5.2	An der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 sowie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein zu begrünender Erdwall mit einer Höhe von 0,5 m zu errichten und im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 100 eine Mulde anzulegen. An der nördlichen Grenze des Flurstücks 101/1 ist eine Stützmauer mit einer Höhe von 0,3 m zu errichten. Auf dem Flurstück 100 ist in Ost-West Ausrichtung eine Rasenmulde gem. zeichnerischer Festsetzung anzulegen. Das von den befestigten Flächen der Baugrundstücke gesammelte anfallende Niederschlagswasser ist zu den festgesetzten Versickerungsmulden auf den jeweiligen Baugrundstücken zuleiten und dort zu versickern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB
3	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
3.1	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig.	
4	**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
4.1	Die nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen sind 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 zu pflanzenden Gehölzbestände der Maßnahme M1 können bei der Ermittlung der Flächengröße angerechnet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4.2	Innerhalb der Maßnahmenflächen M1 sind flächige Pflanzungen aus Sträuchern und Heistern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Heister Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm. Es sind 10 % der Gehölze der Artenliste Heister und 90 % der Artenliste Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 0,75 Gehölze/m² zu pflanzen. Artenliste Heister: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Mehlbeere) Artenliste Sträucher: 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.	
4.3	Pro Grundstück sind 4 Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte Obstbäume als Hochstamm oder klimaresilienter Laubbäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 16-18 cm zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mögliche Baumarten: Arten entsprechend der Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SiKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 2B und 2C).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
5	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
5.1	Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als begrünte Flachdächer auszuführen.	
6	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
6.1	Einfriedungen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in Form von mit standortgerechten Laubholzhecken bepflanzten Zäunen aus Metall oder Holz mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur in Form von standortgerechten Laubholzhecken, Holzzäune mit dem Spaltmaß 1:1 oder Metallzäune, mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Im Bereich der Erdwälle und der festgesetzten Stützmauer sind Kombinationen aus standortgerechten Laubholzhecken und Zäunen in der nach Satz 1 festgesetzten Art zulässig. Die Maximalhöhe dieser Anlagen darf dabei 1,80 m einschließlich Wallhöhe bzw. Stützmauerhöhe (Höhe über OK Gelände höhergelegene Seite) nicht überschreiten.	
6.2	Vorgartenflächen die nicht für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze genutzt werden, sind flächig zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.	

Teil C: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten 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.

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 3.

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.
Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB i. V. m. der DIN 18915 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten“.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1/saP:
Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) dürfen zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V2/saP:
Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel und Fledermäuse)
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle). Bei Funden ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

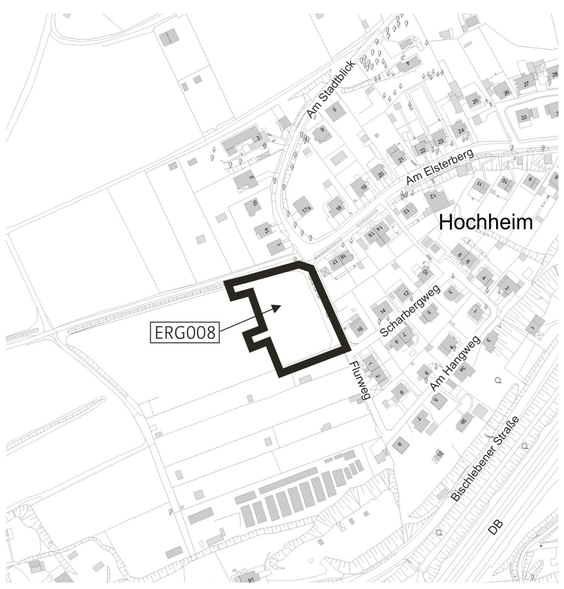
Vermeidungsmaßnahme V3/saP:
Vergrämung Zauneidechsen
Kurzrasige Mahd aller baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen mit dem Ziel der Verdrängung dort eventuell lebender Zauneidechsen. Aufrechterhaltung des kurzrasigen Zustandes bis zum Baubeginn, um die Flächen in einem für die Zauneidechse unattraktiven Zustand zu halten.

Vermeidungsmaßnahme V4/saP:
Durchführung von Kontrollbegehungen der Bauflächen zu geeigneter Zeit (während des Aktivitätszeitraumes der Zauneidechse) vor Baubeginn. Sollte dort trotz des kurzrasigen Zustandes die Anwesenheit von Zauneidechsen festgestellt werden, sind diese zu fangen und auf geeignete angrenzende, nicht von den Baumaßnahmen betroffene Flächen umzusetzen (z.B. Ruderalsäume in der Verlängerung der Straße Am Elsterberg).

Vermeidungsmaßnahme V5:
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.

Ergänzungssatzung ERG008
Hochheim "Westlich Flurweg"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 12.08.2026	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten