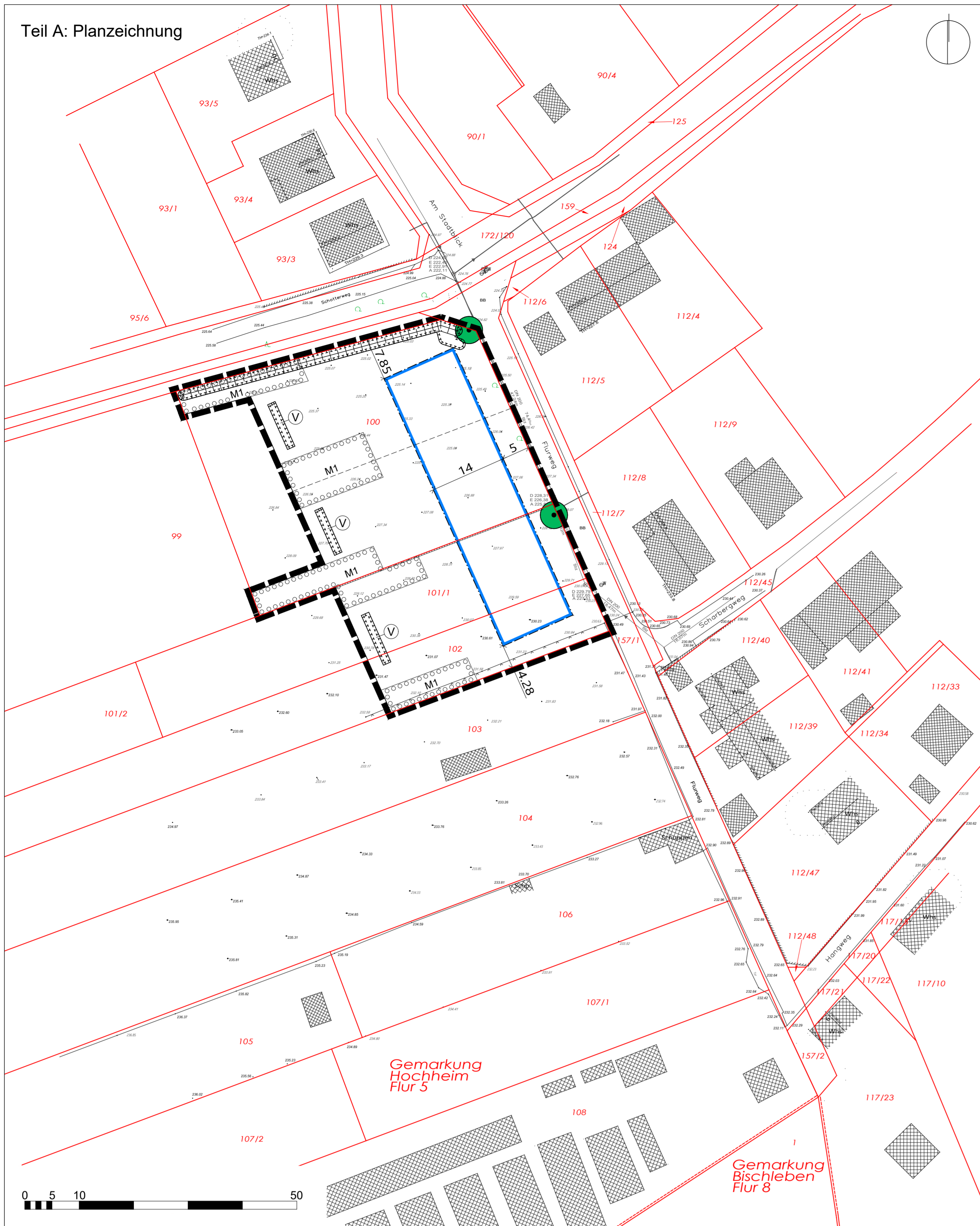


Teil A: Planzeichnung



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)

Versickerungsmulde

Umgrünung 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 des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in Meter

Stützmauer

Aufschüttung / Erdwall

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. 208,70 Höhenlage des Geländes in m ü. NHN

geplante Grundstücksgrenzen

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

- 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 1 BauGB stattgegeben.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... 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.
- 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. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung und dessen Begründung waren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegt.
- 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 ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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 bekräftigt.

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

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- 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 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 m ³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserundurchlässig 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 wasserundurchlässigen 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 begründenden Versickerungsmulden „V“ (Rigolen) zu versickern. Die Mulden (Rigolen) müssen ein Mindestrückhaltvolumen von 6,2 m ³ und eine Mindestlänge von 8,4 m (Flurstück 100) und 6,9 m ³ und 9,4 m (Flurstücke 101/1 und 102) aufweisen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB |
| 2.5.2 | An der nördlichen Grenze des Flurstücks 100 ist ein zu begründender Erdwall mit einer Höhe von 0,5 m und im nordöstlichen Bereich eine Mulde anzulegen. An der nördlichen Grenze des Flurstücks 101/1 ist eine Stützmauer zu errichten. Das so von den befestigten Flächen der Baugrundstücken 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 offenen 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. 25 a und b BauGB

- Die nicht überbauten oder unterbauten Grundstückflächen sind vollständig mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 20 % der zu begründenden Grundstückflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Gehölzbestände der Maßnahme M1 können bei der Ermittlung der Flächengröße angerechnet werden.
- 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 (Mehlbirne)
Artenliste Sträucher:
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartrieel), 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.
- 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 Stadtrückkonzept (SIKEF-BUGA-2021 Betrachtungsraum 2B und 2C).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

| 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 unbauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen | § 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO |
| 6.1 | Einfriedungen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstückskante sind nur in Form von mit standortgerechten Laubholzhecken befestigten 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. | |
| 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)

- Archäologische Bodenfunde**
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfunde zerstört werden. Deshalb müssen diese 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
Vermeidungsmaßnahme V1/saP:
Zeitliche Beschränkung für die Bauelfdremachung
Die Arbeiten zur Bauelfdremachung (Besselegung 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 fallenden 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:
Vergrünung 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. Ruderalisäme in der Verlängerung der Straße Am Elsterberg).
Vermeidungsmaßnahme V5:
Minimierung Falleneffekt
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, unter 2.200 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachbarn minimiert.

Ergänzungssatzung ERG008
Hochheim "Westlich Flurweg"
Entwurf

