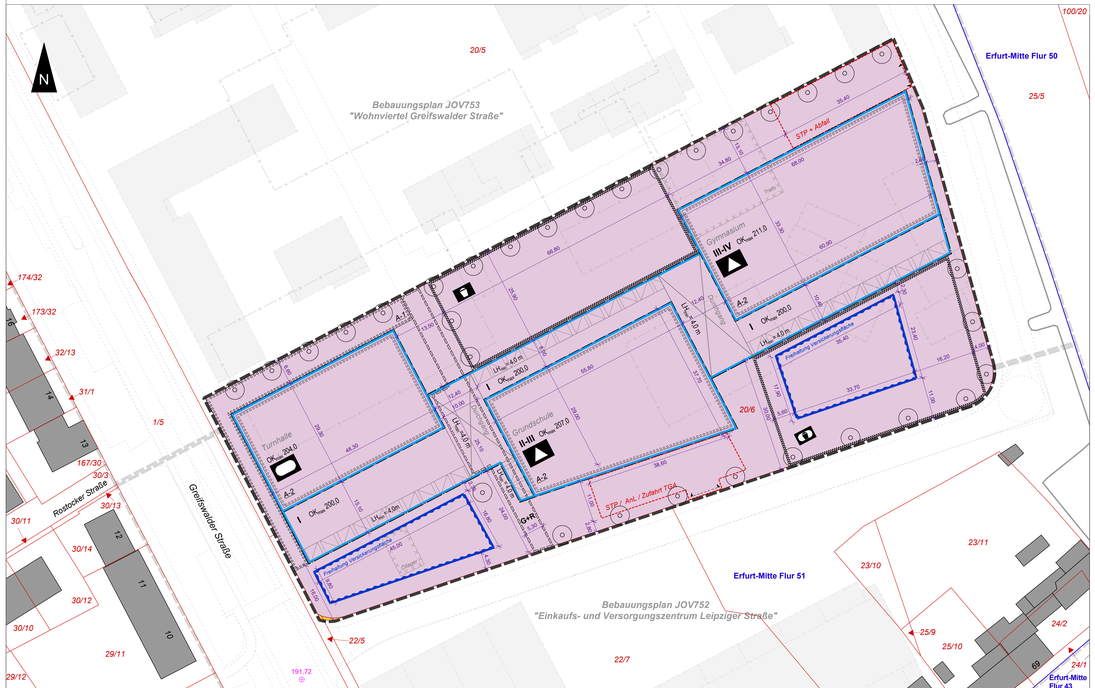
Teil A: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

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

z.B. **II-III** Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK_{max} Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf: Schulen und Turnhalle

Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung: Spielanlagen (Schulhof Grundschule)

Zweckbestimmung: Spiel- und Sportanlagen (Schulhof Gymnasium)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich Stellplätze und / oder Tiefgarage

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

Freihaltung Versickerungsfläche — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Freihaltung Versickerungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A-1, A-2 Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Baum, Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

z.B. Turnhalle Bezeichnung Gebäude

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

STP / Anl. / Zufahrt TGA Stellplätze, Anlieferung, Zufahrt Tiefgarage

STP + Abfall Stellplätze und Abfall

G+R Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit

Durchgang

Durchgang / Arkade

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10,00 Maßlinie, Maßzahl in Meter

LH_{min} = 4,0 m lichte Durchgangshöhe, Mindestmaß

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Erfurt-Mitte Flur 50 Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer

20/6 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Bestandsgebäude Abbruch

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

unverbindliche Planung angrenzender Bebauungspläne

191,72 Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung Erfurt-Süd, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM32, Höhenbezug: DHHN92

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 19.04.2024 übereinstimmen.

Erfurt, den

Dipl.-Ing. (FH) Stephan Fleischer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Magdeburger Allee 124, 99086 Erfurt

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen und Turnhalle" ist die Errichtung von Schulgebäuden und einer Schulsporteinrichtung (Turnhalle) sowie von sämtlichen, damit verbundenen Nutzungen und Einrichtungen, welche schulischen Zwecken dienen, zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB
1.2	Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen und Turnhalle" sind ebenfalls außerschulische Nutzungen der Gebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.	§ 16 Abs.2 und 3 BauNVO
2.2	Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,50 festgesetzt. Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3	Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 191,72 m ü. NHN innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche Greifswalder Straße. Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika / Brüstung.	§ 16 Abs. 3 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Gesamtfläche von maximal 60% je Baufeld bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen mind. 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
3.1	Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie oberirdische offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind für den Schulbetrieb erforderliche Nebenanlagen (u.a. zur Lagerung von Gartengeräten für Schulgarten, Sitz- und Spielelemente bzw. -anlagen, Einfriedungen, Ballfangzäune etc.) und Stellplätze für Fahrräder.Diese Nebenanlagen sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Einordnung einer Trafostation im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von max. 6 m² zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 14 Abs.1 und 2 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
3.2	Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4	**Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB**
4.1	Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung: „Freihaltung Versickerungsfläche" müssen mind. 50% für die natürliche Versickerung freigehalten werden, um Schäden durch Starkregen vorzubeugen. Die Flächen sind unversiegelt mit einer für die Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Oberfläche anzulegen.	§ 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
5.1	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³ zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets über dezentrale Versickerungsanlagen zu versickern und / oder zu bewirtschaften.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.3	Die Flächen für offene, oberirdische PKW- und Fahrradstellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Ausgenommen davon sind barrierefrei herzustellende Kfz-Stellplätze nach DIN 18040-1.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.4	Auf einer von der Stadt Erfurt bereitgestellten Fläche der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 25, Flurstück 25/4 außerhalb des Geltungsbereichs wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zur Anlage von Reptilienhabitaten zugeordnet. (siehe Hinweis 7, MCEF 3)	§ 9 Abs. 1a BauGB
6	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**	**§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**
6.1	Die mit einem Geh- und Fahrrecht für Fahrräder (G+R) zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit belastete Fläche darf im Bereich der Gebäudepassage eine Mindestbreite von 10,0 m nicht unterschreiten. Nebenanlagen innerhalb dieser Fläche sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB**
7.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine Hölzer und Holzwerkstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
8	**Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**	**§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB**
8.1	In der Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaikanlagen) jeweils auf mindestens 40 % der Dachflächen, Die mindestens zu errichtende Fläche von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaikanlagen) kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
9	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**
9.1	Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 (2018) zu ermitteln ist: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel und mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.7 gemäß DIN 4109-2 (2018). Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens, Bericht Nr. 2180-23-AA-25- PB001 vom 20.01.2025 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

9.2	Die Kfz-Fahrwege sind mit einer Asphaltoberfläche oder mind. gleichwertigen lärmarmen Oberflächenbelag (z.B. Betonsteinpflaster ohne Fase oder Beton-Deckschicht) herzustellen. In den Fahrbereichen angrenzende überfahrbare Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
9.3	Das Tor der geplanten Tiefgarage ist dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend zu planen und baulich auszuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
9.4	Sofern relevante Außengeräuschquellen von haustechnischen Anlagen an den Fassaden oder auf den Dächern der geplanten Gebäude installiert werden, sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ergänzende schalltechnische Nachweise zu führen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
10	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
10.1	Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 32 klimawandelangepasste, standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit einer Mindest-Pflanzqualität von 3xv, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 3,00 m vom festgesetzten Standort abweichen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.2	Mindestens 70 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-1 sind gärtnerisch mit Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Grundstückserschließungen, Versickerungsanlagen (Rigolen) sowie die Einordnung eines Trafostandorts sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.3	Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-2 (Dachflächen Turnhalle, Grundschule und Gymnasium) sind auf mindestens 3.000 m² der Dachfläche mit einer Substratdicke von mind. 15 cm extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.4	Fensterlose Mauer- und Wandflächen von mehr als 50 m² sind flächig mit standortgerechten Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen davon sind Wandbereiche in den Tiefgaragenzufahrten. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.5	Neu angelegte Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche für Gemeinbedarf sind, mit Ausnahme von z. B. Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Spielflächen, des Schulgartens oder sonstiger für den Schulbetrieb notwendiger Nebenanlagen etc., gärtnerisch mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil und artenreichen Staudenpflanzungen, Gräsern und Frühjahrsblühern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 97 Abs. 1 Nr.1 ThürBO**
11.1	Die Fassaden der Schulgebäude sowie der Turnhalle sind in einem hellen, sandfarbenen oder gelb-bräunlichen Farbton auszuführen. Alle Verglasungen sind mit einem Rahmen in einem warmen dunklen Anthrazitton (RAL 7016 o. RAL 8091) auszuführen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.2	Verschattungselemente sind als außenliegende Jalousie auszuführen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.3	Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von < 15° zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind so anzuordnen, dass diese vom Straßennraum der angrenzenden Straßen nicht einsehbar sind.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12	**Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**	**§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
12.1	Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m sind zulässig und ohne Sockel mit einem lichten Abstand von 12 cm zur Bodenoberfläche zu errichten.	§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.2	Die Kfz-Fahrwege sind mit einem offenporigen, hellen und wasserdurchlässigen Straßenbelag herzustellen. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.	§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO
13	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
13.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind vollständig einzuhausen oder mit geeigneten hochwachsenden Gehölzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.	§ 97 Abs.1 Nr.4 ThürBO
14	**Stellplätze und Garagen**	**§ 52 ThürBO**
14.1	Im Geltungsbereich sind max. 45 PKW-Stellplätze sowie mindestens 270 Stellplätze für Fahrräder herzustellen.	§ 97 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m. § 52 Abs.1-3 ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 **Archäologische Bodenfunde**

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmaerechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2 **Altlasten**

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein mit der unteren Bodenschutzbehörde / untere Abfallbehörde der Stadt Erfurt abgestimmtes Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Bodenuntersuchung sowie einer fachtechnischen Begleitung zu erarbeiten. Die Untersuchungen der Bausubstanz und des Bodens einschl. deren Bewertung sind zeitlich vorgelagert vor Baubeginn durchzuführen, um Beeinträchtigungen der geplanten sensiblen Nutzungen mit Sicherheit ausschließen zu können.

Das Abbruch- und Entsorgungskonzept mit Bodenuntersuchung ist vor Einreichen der Abbruchanzeige im Bauamt bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung bestätigt durch die untere Bodenschutzbehörde / untere Abfallbehörde vorzulegen.

Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundes-bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

3 **Bodenschutz / Hinweise für die Bauphase**

Im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen sind alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Auflage).

Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden o. zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen (Auflage).

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl .I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung (am 01.08.2023 trat die neue Fassung in Kraft), Vollzugshilfe zu §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F.: online beim TMUEN,
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial,
- DIN 18915 - Bodenarbeiten sowie
- DIN 19639- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Des Weiteren werden die Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) - zur Anwendung empfohlen.

4 **Bodenaufschlüsse**

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubh.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

Rechtsgrundlagen: "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

5 **Schallschutz**

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

6 **Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt (Versorgungsgebiet Ost) vom 07.06.2005, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

7 **Artenschutz**

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V.1 – Zeitvorgaben Baufeldfreimachung:

Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudebrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen, Rodungen u. Gebäudebrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde i.V.m. mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 2 – Ökologische Baubegleitung:

Die Baumaßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, welche den bauzeitlichen Schutz gesetzlich geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) sicherstellt.

Vermeidungsmaßnahme 3- Beleuchtungskonzept:

Es ist eine zielgerichtete bedarfsorientierte Beleuchtung zu verwenden, welche zeitlich Stunden früh und nach 22:00 Uhr entsprechend ihrer Notwendigkeit reduziert/ abgeschaltet wird. Es ist insektenfreundliches Licht <=2.200 K mit wenig Blauanteil zu verwenden. Grünflächen u. Gehölzreihen als Fledermausjagdhabitate u. Rückzugsräume sowie Einflugöffnungen in Fledermausquartiere dürfen nicht angestrahlt werden (Schaffung von Dunkelkorridoren).

Vermeidungsmaßnahme 4 – Zauneidechsenumsiedlung:

Der Geltungsbereich ist zunächst Ende März durch Stellen von Reptilienzäunen vom besiedelten Habitat entlang der Bahnstrecke sowie hin zum geplanten Wohnbereich abzugrenzen, Der Zaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, mind. 50 cm hoch) ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedig abzudecken. Damit wird gewährleistet, dass Zauneidechsen nicht wieder einwandern können. Dieser Zaun ist dauerhaft auf seine Funktionsfähigkeit als undurchlässige Barriere hin zu überprüfen und bis zum Ende der Baudtätigkeit zu belassen. Der Zaun soll nach Aufstellung und während der Umsiedlungsperiode einsehig von Seiten des Baufeldes mit einer Rampe zum Überwinden für Zauneidechsen ausgestattet werden (alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls, der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss oder Bretter auf Sockel), so dass bellweise Tiere selbstständig das Baufeld in Richtung des Teilbereiches Wohnen und der Bahn verlassen können. In der aktiven Phase der Zauneidechsen ab März / April, von Beginn der Eiablage, ist die Fläche durch fachkundige Personen systematisch abzusuchen. Die Tiere sind per Handfang abzufangen und in die reptiliengerecht hergestellte Fläche MCEF3umzusiedeln. Im August / September, nach Schlupf der Jungtiere vor Aufsuchen der Winterquartiere, erfolgt ggf. eine Wiederholung durch systematisches Absuchen der Fläche.

Vermeidungsmaßnahme 5 – Vermeidung von Vogelanflug an Glas durch vogelfreundliche bauliche Maßnahmen:

Glasscheiben sind mit anerkannten und geprüften flächigen Markierungen zu versehen, oder durch alternative Materialien so zu gestalten, dass sie einen effektiven Schutz gegen Vogelanflug bieten.

CEF-Maßnahme (MCEF 1): Neuschaffung von Spaltenstrukturen:

Bei Umsetzung des Planvorhabens sind neue Spaltenstrukturen zu schaffen. Ersatzstrukturen in Form von Flachkästen als Spaltenquartiere v.a. für Zwergfledermäuse sind in der Gesamtheit der geplanten Gebäude zu integrieren. Der Umfang der Maßnahme wird nach dem derzeitigen Planstand mit 11 Kästen festgelegt.

CEF-Maßnahme (MCEF 2): Neuschaffung von Höhlen-/Nischenstrukturen:

Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Anbringungsorten an den Gebäuden zum Ausgleich des Brutplatzverlustes von Gebäudebrütern 2 Habitohlenbrüterkästen anzubringen.

CEF-Maßnahme (MCEF 3): externe Ausgleichsmaßnahme: Herstellung / Optimierung von Reptilienhabitaten:

In der Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 25, Flurstück 25/4 (außerhalb desGeltungsbereichs) sind innerhalb der Maßnahmenfläche auf mind. 1.400 m² Reptilienhabitate mit Steinhaufen sowie Sandhaufen und Totholz anzuordnen. Herstellung von reich strukturierten, offenen Lebensräumen mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, verschiedenen Bereichen und blütenreichen Staudenfluren (Habitatrequisiten für grasiken) als Ausgleichshabitat für Reptilien. Folgende Habitatrequisiten für Reptilien sind bereitzustellen: Innerhalb der Fläche sind min. 2 Totholzhaufen (mind. 24 m²), 2 Totholzhaufen mit Sand (mind. 24 m²) sowie 2 Winterquartiere (ausgekofferte Steinschüttungen mit Totholz und Sand; mind. 30 m²) anzulegen. Die Grünflächen sind mit einer Regio-Saatgutmischung (UG5 – Feldrain und Saum) als blütenreiche Staudenfluren herzustellen u. dauerhaft zu pflegen. Die Verbuschung ist entsprechend Maßnahmenplanung zu reduzieren.

8 **Regenwasserversickerung**

Zur Versickerungsfähigkeit sind vor Bauausführung zusätzliche Untersuchungen in Form von Sickerversuchen zwingend erforderlich, um die in der Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit / Versickerungsnachweis ermittelten Bodenkennwerte zu bestätigen.

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

9 **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) 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.

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.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan
JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 27.04.2022 mit Beschluss Nr. 1946/21, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 25.05.2022, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes JOV754 „Schulcampus Greifswalder Straße" gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung billigt 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. 10 vom 25.05.2022, ist vom 07.06.2022 bis zum 08.07.2022 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 25.05.2022 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailliertungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau