



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

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

0,4
0,6

II
TH=4,2

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), § 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

GRZ

Bauweise

SD = Satteldach
Dachneigung in Grad

A TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - Kellerräume dürfen nicht als Wohnräume genutzt werden. Sonstige höherwertige Nutzungen (Büroräume und Räume für freie Berufe) sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zulässig.
 - Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe von 4,20 m als Höchstmaß, gemessen über der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Höhe der Mittellinie der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens wird mit mindestens 0,40 m und höchstens 1,00 m über der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf jedem Baugrundstück sind zwei Stellplätze in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen zulässig. Je Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 3,50 m Breite zulässig.
- Von bebauten freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - An den Straßenrändern sind schichtbildende bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,80 m Höhe zulässig. Hochstämmige Bäume sind zulässig.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die Grünflächen nördlich des Allgemeinen Wohngebietes werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Kinderspielfeld" in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es werden Bepflanzungen aus der Vorschlagsliste zur Vegetationsausstattung Nr. 4 (Bestandteil des Grünordnungsplans) empfohlen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Dachformen/Dachneigung** (§ 83 Abs. 1 Nr. 11 V. m. Abs. 4 ThürBO)
 - Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad (einer Teilung) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen bis zu 5 qm Fläche.
- Dacheindeckungen**
 - Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind in Rot-Blau-Braunfarben auszuführen. Die Möglichkeit der Anbringung von Solarkollektoren oder -zellen bleibt davon unberührt. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungen/Dachelemente sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung von Fassadengestaltungen aus Kunststoff oder Metall ist unzulässig. Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen von über 50 qm Fassadenfläche sind gemäß der Vorschlagsliste zur Vegetationsausstattung Nr. 9 (Bestandteil des Grünordnungsplans) zu begrünen.
- Einfriedigungen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
 - Als Einfriedigungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA Laubgehölze (bis 1 m Höhe) zulässig. Die Hecken können als freiwachsende bzw. geometrisch geschnittene Hecken angelegt werden. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Vegetationsflächen auf dem Grundstück sind mit Großgehölzen (Bäume, Heister, Sträucher) von mindestens 1,80 m Höhe zu bepflanzen.

noch BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden mit temporären Wasserflächen oder Rigolen innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern.
 - Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig.
 - Stellplätze in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Pflasterflächen mit mindestens 20% Fugenanteil auszubilden. Vollständig versiegelte oberirdische Stellplätze in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.
 - Die Bepflanzung der gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist entsprechend der Vorschlagsliste zur Vegetationsausstattung Nr. 4 (Bestandteil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan) durchzuführen. Dabei ist mindestens 50% der Fläche mit Großgehölzen (Bäume, Heister, Großsträucher) zu bepflanzen.
 - Der festgesetzte private Spielplatz ist naturnah im Übergang zum festgesetzten Lärmschutzwall mit Großgehölzen entsprechend der Vorschlagsliste zur Vegetationsausstattung Nr. 4 (Bestandteil des Grünordnungsplans) zu gestalten.
 - Ausserhalb des Geltungsbereiches sind zur Kompensation des nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglichen Eingriffsausgleichs auf Flurstück 350/1, Flur 1, Gemarkung Erfurt-Bückerbleim, 3.300 qm Ackerland in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. (Externe Ausgleichsmaßnahme)
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen: Die auf der Fläche des in der Plangrundlage dargestellten Flurstücks 467 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken auf der Fläche des in der Plangrundlage dargestellten Flurstücks 457 und werden diesen Grundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab wird die zulässige Grundfläche festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche L1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erfurt, Erdwärmeversorgungsnetz, verbunden mit einem Fahrrecht zu den Schächten der Leitung, festgesetzt. Auf der privaten Grünfläche des Grundstücks 456 wird ein Gehrecht für die öffentliche Nutzung zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in Begründeten Fällen (entsprechend der Abwehr von Gefahren oder sonstigen berechtigten Interessen) durch die Eigentümer der Grundstücke in ihrer Lage gegenüber der zuletzten festgesetzte Grundfläche verbotenen werden.
- Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans neu errichtet oder geändert werden, dürfen keine Kohlen oder festen Brennstoffe verbrannt werden.
- Vorkrechen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Auf der im Plan mit "LS" gekennzeichneten Fläche südwestlich der Bahnhöfe Erfurt - Köhrhäuser ist ein begrünter Lärmschutzwall auf einer Länge von 130 m parallel zur Bahnlinie anzulegen. Der Lärmschutzwall muß auf dem Flurstück 457 und 456 eine Mindesthöhe von 4 m über Gelände aufweisen. Die der Bahnlinie zugewandene Walloberkante (wirksame Schirmkante) muss auf dem Flurstück 456 in maximal 12 m horizontalem Abstand zur Gleismitteleise und auf dem Flurstück 457 in maximal 14 m horizontalem Abstand zur Gleismitteleise verlaufen. Der Wallfang auf Flurstück 456 ist von der erforderlichen Wallhöhe auf einer Länge von max. 8 m auf Grundniveau auszuführen. Übergänge in der Wallhöhe sind mit Neigungsverhältnissen von maximal 1 zu 2 zu modellieren.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten in den Wohngebieten WA sind Bäume entsprechend der Vorschlagsliste Nr. 1-3 (Bestandteil des Grünordnungsplans) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben/Pflanzstellen sind dauerhaft zu pflegen. Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 10 qm vor Verlegung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Befahren zu schützen.
 - Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm, STU 18-20 cm) je angelegte 100 qm vollständig versiegelte Fläche zu pflanzen. Es werden Arten der Vorschlagsliste Nr. 4 und 9 (Bestandteil des Grünordnungsplans) empfohlen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf maximal 20% an den Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück betragen.
 - Eine Mindestpflege der Bepflanzungen ist für die Dauer von 5 Jahren zu gewährleisten. Beim Abgang von Pflanzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - Entlang der Premnitzer Straße wird innerhalb der Straßenverkehrsflächen (östlicher Gehweg) das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Geeignete Anpflanzungen von zehnerfach festgelegte Pflanzstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt) ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Kollision mit Einbauten der technischen Infrastruktur (Leitungen u.ä.) sind die Pflanzstandorte entsprechend zu verändern.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Dachformen/Dachneigung** (§ 83 Abs. 1 Nr. 11 V. m. Abs. 4 ThürBO)
 - Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad (einer Teilung) auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen bis zu 5 qm Fläche.
- Dacheindeckungen**
 - Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind in Rot-Blau-Braunfarben auszuführen. Die Möglichkeit der Anbringung von Solarkollektoren oder -zellen bleibt davon unberührt. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungen/Dachelemente sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung**
 - Die Verwendung von Fassadengestaltungen aus Kunststoff oder Metall ist unzulässig. Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen von über 50 qm Fassadenfläche sind gemäß der Vorschlagsliste zur Vegetationsausstattung Nr. 9 (Bestandteil des Grünordnungsplans) zu begrünen.
- Einfriedigungen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
 - Als Einfriedigungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA Laubgehölze (bis 1 m Höhe) zulässig. Die Hecken können als freiwachsende bzw. geometrisch geschnittene Hecken angelegt werden. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Vegetationsflächen auf dem Grundstück sind mit Großgehölzen (Bäume, Heister, Sträucher) von mindestens 1,80 m Höhe zu bepflanzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414) geändert durch Art. 21 G v. 21. 6.2005 (BGBl. I. S. 1818); Nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB, abgeschlossen.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. I. S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 26 G vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1746)
- Raumordnungsgesetz (ROV)** vom 13.12.1990 (BGBl. I. S. 2768), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I. S. 1914)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)** vom 18.12.2001 (GVBl. S. 485)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Bauplanes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90)** vom 12.12.1990 (BGBl. 191 Teil I. S. 58)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 30. März 2005 (GVBl. S. 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. Teil I. S. 1193*1), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1918)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** vom 29.04.1999 (GVBl. S. 289), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2003 (GVBl. S. 393)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I. S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1965)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalgesetz - ThürDG)** vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17, 550), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465,562)
- Bundeskleingartengesetz (BKlingG)** vom 29.02.1993 (BGBl. I. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13.01.2001 (BGBl. I. S. 2375)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1990 (BGBl. Teil I. S. 1695), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I. S.3245), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 25. 6.2005 (BGBl. I. S. 1748)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2004 (GVBl. S.889)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** Neugefasst durch Bek. v. 9.2001 (BGBl. I. S. 2350); zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 24.06.2005 (BGBl. I. S. 1974)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)** vom 09.01.2003 (GVBl. S. 1918); Thüringer Straßenverkehrsgesetz (ThürStVG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I. S. 854), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I. S. 286)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 602), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I. S. 3214)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.

Erfurt, den ...

Planverfasser im Auftrag der S.K.E.T. GmbH, Ruhstraße 2, 98410 Montabaur unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes Erfurt

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Bebauungsplanung der Raum- und Umweltplanung mbH

Stadtplannungsamt Erfurt

Antisliester: *[Signature]* Abteilungsleiter: *[Signature]* Bearbeiter: *[Signature]*

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss des Stadtrates Erfurt Nr. 006/99 vom 20.01.1999 über die Aufstellung des Bebauungsplans GIS 488, örtlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 18.02.1999.

Erfurt, den 27.09.2000

I. V. Neigelndt
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 01.03.1999 bis zum 01.04.1999 durchgeführt worden.

Erfurt, den 27.09.2000

I. V. Neigelndt
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den 27.09.2000

I. V. Neigelndt
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 13.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Erfurt, den 27.09.2000

I. V. Neigelndt
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 09.10.2000 bis zum 10.11.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 17 vom 29.09.2000 mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Durchführung eines Vereinfachten Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB i.F. Beteiligung der Betroffenen mit Schreiben vom ...

Erfurt, den 30.04.2004

gez. M. Ruge
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 22.05.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB Abs. 4 und § 19, 2 ThürKO als Sitzung ...

Erfurt, den 03. März 2006

BESCHLOSSEN
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Az.: ...

Erfurt, den 24. Mai 2006

GENEHMIGT
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bescheinigt.

Erfurt, den 24. Mai 2006

AUSFERTIGT
Landeshauptstadt Erfurt
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 4.12.2006 wurde gem. § 10 Satz Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 4 vom 16.12.2006 mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeit des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermanns Einsicht werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan ...

Erfurt, den 03. Juni 2006

RECHTSVERBLIBEN
Oberbürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-463130-05400
WA - GIS 488
Weimar, den 16.05.2006

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**
Dezernat: Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan GIS 488

"Wohngebiet Premnitzer Straße"

Maßstab: 1 : 500 Datum: 23.01.2006

61 - STADTPLANNUNGSAMT