

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (NACH § 9 BauGB, BauNVO UND PlanzV)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	( siehe Planeintrag – Beschreibung der Baublöcke )	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>1.1 WR</b>	<b>Reine Wohngebiete</b> Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
	<i>Die reinen Wohngebiete sollen ausschließlich nur dem Wohnen vorbehalten sein.</i>	
<b>1.2 WA</b>	<b>Allgemeine Wohngebiete</b> Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.	§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
	<i>Planungsziel ist es, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Misch- und Gewerbegebieten zu konzentrieren.</i>	
<b>1.3 MI</b>	<b>Mischgebiete</b> Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs.2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Siehe textliche Festsetzungen Pkt. 10.5	§ 1 Abs.9 BauNVO § 1 Abs.5 BauNVO § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
	<i>In den Mischgebieten sollen vorrangig mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zulässig sein. Einzelhandelseinrichtungen werden ausgeschlossen, um die Zentrumsfunktion der Sondersgebietsfläche nicht zu schwächen.</i>	
<b>1.4 GE</b>	<b>Gewerbegebiete</b> Lagerhäuser und-plätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO ist unzulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ist unzulässig. Siehe textliche Festsetzungen Pkt. 11.5	§ 1 Abs. 9 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
	<i>Die ausgewiesene Gewerbefläche bildet den Eingangsbereich für das Wohngebiet „Ringelberg“. Die Nutzungseinschränkungen werden vorgenommen, um einen möglichen städtebaulichen Misstand an diesem bedeutsamen Standort zu vermeiden.</i>	
<b>1.5 SO</b>	<b>SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebietszentrum 1“</b> Im SO 1 „Wohngebietszentrum 1“ ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m <sup>2</sup> zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig: Kernsortiment: - Lebensmittel und Drogerieartikel bis max.	§ 11 Abs.2 Satz 1 BauNVO

1 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Randsortiment:

- Sonstige Sortimente sind bis max. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig., sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Wohngebietszentrum 2“**

Im SO 2 „Wohngebietszentrum 2“ ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 2 400 m<sup>2</sup> zulässig:

- Lebensmittelvollsortiment mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Discounter bis max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Läden bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen

*Mit den Festsetzungen zu den Sondergebieten soll zum einen die Möglichkeit für eine kurzfristige Errichtung eines Einkaufsmarktes im Eingangsbereich des Wohngebietes und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur künftigen Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Nahversorgungsaufgaben in der Mitte des Wohngebietes geschaffen werden.*

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. Siehe Planeintrag

§ 16 Abs.2 BauNVO

### **2.1 Festsetzung der Höhenlage**

§ 9 Abs. 2 BauGB

2.1.1 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis maximal 0,50 m sind zulässig.

§ 16 Abs. 2, 6 BauNVO

*Die Festsetzung unterstützt eine einheitliche städtebauliche Gestaltung.*

2.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile, die 1/3 der betreffenden Außenwandbreite nicht überschreiten, ausnahmsweise um max. 2,50 m überschritten werden.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

*Die Festsetzung der Traufhöhe sichert eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Gebäude. Mit der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Traufhöhe für untergeordnete Gebäudeteile wird für die Baukörper ein größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht.*

- 2.1.3 Als Firsthöhe wird das Maß zwischen der Oberkante der zum Gebäudemittelpunkt nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut festgelegt. § 18 Abs. 1 BauNVO

*Die Festsetzung der Firsthöhe sichert eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Gebäude.*

- 2.1.4 Die Sockelhöhe der Gebäude ist der Abstand zwischen Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau. Es ist eine Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig. § 18 Abs. 1 BauNVO

*Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass das Kellergeschoss weit aus dem Gelände herausragt und dadurch große Treppenanlagen erforderlich werden.*

- 2.2 Grundflächenzahl** § 19 Abs.1 BauNVO  
Der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sind zugeordnete Stellplatz- und Müllsammelstandplatzflächen auf außerhalb des Baugrundstückes liegenden Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen, davon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, die an folgenden Straßen zwischen Fahrbahn und Gehweg dargestellt sind: Benita-Otte-Straße, Gerhard-Marcks-Straße, Glauchauer Weg, Oskar-Schlemmer-Straße, Wagenfeldstraße, Walter-Gropius-Straße. § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei Reihenmittel- und Doppelhäusern kann die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise bis max. 0,6 überschritten werden. § 16 Abs. 6 BauNVO

*In Bereichen der verdichteten Bebauung kann es zu Überschreitungen der Grund- und Geschossflächenzahl kommen. Das ist städtebaulich durchaus gewünscht. Die Höhe der Überschreitungsmöglichkeit soll jedoch eingegrenzt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht gefährdet.*

- 2.3 Geschoßflächenzahl** § 20 Abs. 2 BauNVO  
Die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebauten Garagen im Sinne des § 21a Abs.1 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. § 21a Abs. 1 BauNVO  
Bei Reihenmittel- und Doppelhäusern kann die max. zulässige Geschossflächenzahl ausnahmsweise bis max. 1,0 überschritten werden. § 16 Abs. 6 BauNVO

*Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl unterstützt eine verdichtete Bebauung in den für eine Reihen- und Doppelhausbebauung zulässigen Bereichen.*

- 3. BAUWEISE** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB  
§ 22 BauNVO  
siehe Planeintrag

Bei einer festgesetzten abweichenden Bauweise a1 können Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Länge von mindestens 25 m bis maximal 75 m errichtet werden. § 22 Abs. 4 BauNVO

*Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass ein Gebäude entlang der Haupteerschließungsstraße auch über 50 m Länge errichtet werden kann. Kleinere Einheiten als 25 m auf Grund notwendiger Raumkanten entlang der Haupteerschließungsachse sind nicht erwünscht.*

Bei einer festgesetzten abweichenden Bauweise a2 ist die Errichtung von max. 3 Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand von max. 4,00 m zulässig. Die jeweilige Gebäudelänge muss mindestens 35,00 m betragen.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

*Mit dieser Festsetzung soll den Investoren bei der Umsetzung ihrer Konzepte mehr Variabilität eingeräumt werden. Ziel ist es dennoch eine möglichst geschlossene Raumkante am Eingangsbereich zum Wohngebiet auszubilden.*

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,  
§ 23 BauNVO

Ein Vorspringen von Gebäudeteilen vor eine Baulinie oder eine Baugrenze ist auf 1,50 m begrenzt und für Windfänge, Treppenhäuser sowie unbeheizte Wintergärten zulässig.  
Die Länge darf 5 m nicht überschreiten.

§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

#### **5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**5.1 Garagen und Stellplätze** in den Baublöcken A, B, C, D und Garagen und überdachte Stellplätze in den übrigen Baublöcken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in Tiefgaragen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 12 Abs.6 BauNVO  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

*Die Vorgaben der Standorte verhindern eine unkontrollierte Errichtung der Garagen und überdachten Stellplätze.*

**5.2 Nebenanlagen**  
Soweit es sich um Gebäude handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB  
§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO  
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Ausnahmsweise sind innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 15 m<sup>3</sup> zulässig.

*Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung soll die Errichtung von Nebenanlagen nur auf dafür vorgesehenen Standorten erfolgen. In Ausnahmefällen soll die Errichtung von Nebenanlagen z.B. zum Einstellen von Geräten im Gartenbereich einer Reihenhausbebauung zugelassen werden können.*

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch an anderen Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind, zugelassen.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

#### **6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht L1  
Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der städtischen Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

Leitungsrecht L2

Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der städtischen Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

Leitungsrecht L3

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Leitungsrecht L4

Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der städtischen Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

**7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB

- 7.1 Bepflanzungen im Bereich von Leitungsrechten sind im Rahmen der Zulässigkeit für die jeweilige Leitungsart erlaubt. Bei Erfordernis von Wartungs- oder Reparaturarbeiten an den mit Leitungsrechten verlegten Leitungen ist die Entfernung der Bepflanzung entschädigungslos zu dulden. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- 7.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
- 7.3 Innerhalb der Mischverkehrsflächen mit einer Mindestbreite von 5,50 m ist jeweils in einem Abstand von 25 m ein Straßenbaum in Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt der Stadt Erfurt zu pflanzen.
- 7.4 Ein Drittel der unbebauten Grundstücksfläche ist wie folgt zu begrünen, wahlweise § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- a) mit standortgerechten Gehölzen – 1 Pflanze/1,5 m<sup>2</sup> der Liste im Anhang oder
- b) mit je einem Obsthochstamm/25 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einer Wiese
- 7.5 Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste (s.Anhang) zu verwenden. Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen: Bäume in Privatgärten 2 x v., StU. 13 – 14 cm  
Bäume im Straßenraum 3 x v., StU. 18 - 20 cm  
Heister 2 x v., 150 cm – 175 cm, Sträucher 2 x v., 60 cm – 100 cm.  
Die Differenzierungen in Obstbaumpflanzungen und andere Hochstammpflanzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.  
Die Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von 1 Jahr sowie weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.  
Erhaltungspflege für Gebüschpflanzungen: partienweise auf den Stock setzen, alle 7 – 10 Jahre. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- 7.6 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Stellplätze mindestens ein Baum 1. Ordnung mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Der Ort der Pflanzung richtet sich nach der Plandarstellung bzw. wird durch das Bauordnungsamt vorgegeben.

- 7.7 Nicht überbaute Flächen über Tiefgaragen (ausgenommen Zufahrten und Zugänge) und Flachdächer ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- 7.8 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup> sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen. Dies gilt nicht in der Sondergebietsfläche.

## **8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 glatt abzuschleifen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. § 202 BauGB
- 8.2 Die zu entwickelnden Wiesenareale sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen. Die Flächen sind differenziert zu gestalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Mit Säumen
  2. Ansaat mit Saatgutmischung für Wiesen, Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd zwei- bis dreimal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, keine Düngung, Mähgut entfernen.
- 8.3 Die Lage von Säumen und Wiesenflächen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Eine partienweise intensive Mahd ist nach Abstimmung der Lage mit dem Grünflächenamt zulässig. Erhaltung/Pflege: Keine Düngung, Mahd jährlich nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15. September, Abtransport des Mahdgutes. Auf den außerhalb der Wohnbauflächen gelegenen Flächen ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.4 Die Wege innerhalb der Grünflächen sind mit wassergebundener Decke und Sandabdeckung auszuführen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.5 Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind außerhalb von Mischgebiets-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen vollversiegelnde Oberflächenmaterialien, wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen, etc., nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.6 Grenzen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft an Vorgärten, ist eine Zuwegung auf einer Breite von je 2,50 m pro Haus zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.7 Im Bereich der Maßnahmefläche an der Wendeschleife der Straßenbahn ist eine Feldgehölzhecke mit standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung eines Pflegeweges anzulegen  
Heister 2 x v. 100 – 150 cm § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sträucher 2 x v. 60 – 100 cm  
Kleinkronige Bäume und Obsthochstämme 12 / 14 cm, Anteil 20 %

- 8.8 Die den Sportflächen am südöstlichen Gebietsrand zugeordneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind zu 1/3 mit Gehölzen und zu 2/3 mit offenen Wiesenarealen bzw. Baumwiesen anzulegen. Die Anordnung der Gehölze richtet sich nach den klimaökologischen Erfordernissen. Bis zur Durchführung von eingriffsrelevanten Baumaßnahmen bleiben die Landespflegeflächen in landwirtschaftlicher Nutzung. Sie werden dann analog der Bebauung Zug um Zug entwickelt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.9 Für den innerhalb der Grenzen des Baugebietes nicht abgedeckten Bedarf an Flächen für Kompensationsmaßnahmen i.S. des § 19 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Entlang der Südseite des Leinefelder Weges ist auf dem Flurstück 6 in der Gemarkung Erfurt, Flur 46 a eine 28 m breite Ausgleichsfläche wie folgt anzulegen:  
Anlage einer 15 m breiten Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen wie Hundsrose, Feldahorn, Hartriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Weißdorn  
Anteil an mittelkronigen Bäumen 20 % (Eberesche, Hainbuche u.ä.)  
Abstand der Sträucher untereinander 1,5 m  
Die verbleibende Fläche ist als Wiesenfläche herzustellen, die einer extensiven Pflege unterliegt. Auf dieser Fläche sind 20 Baumpflanzungen St.u. 16-18 cm und einzelne Gehölzgruppen zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzung zu pflanzen.

b) Desweiteren ist die Fläche in der Gemarkung Kerspleben, Flur 7, Teilflächen der Flurstücke 666/3, 667/2, 668/2 und 671/1 in einer Größe von ca. 2 350 m<sup>2</sup> als Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) anzurechnen.

c) Auf den Ausgleichsflächen G1, I1, L1 sind auf einer Fläche von insgesamt 2000 qm 25 Laubbäume mit St.u. 16-18 cm und 800 qm Gehölzhecken zu pflanzen  
Artenzusammensetzung wie a)

- 8.10 Im Bereich des Baufeldes U ist gegen die südwestlich dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine mindestens 15 m grüne Passage mit Wiesenflächen und Gehölzstrukturen auszubilden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.11 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

## **9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

In den mit K gekennzeichneten Flächen sind aus Gründen des Klimaschutzes querriegelnde und kompakte Pflanzungen unzulässig.

## **10. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Es erfolgt eine Zuordnung der Landespflegeflächen zu den eingriffsrelevanten Nutzungen

- a) Erschließung nach Gesamtaufwand
- b) Baugebiete entsprechend der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) nach Gesamtaufwand.

Die den Baugebieten zugeordneten Flächen mit Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind entsprechend der Darstellung im B-Plan als Teil des Grünflächensystems für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Wegebau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zu dulden.

Die Anlage der großflächigen Grünzonen erfolgt mit der Erschließung, die der auf die Teilgebiete der Baunutzung bezogenen Siedlungsrandbereiche Zug um Zug mit der Belegung des Gebietes. Die Maßnahmen sind jeweils zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

## **11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Für die Wohnbebauung entlang der Haupteerschließungsstraße sind aufgrund der Erschließung des Gebietes mit einer Straßenbahn durch die Bauherren geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

11.1.1 Mindestanforderungen  
Folgende Schalldämm-Maße sind in den Gebieten

A, D, E, M, T innerhalb eines Abstandes von 25 m  
I, G, J und K innerhalb eines Abstandes von 50 m  
vom Rand der Erschließungsstraße entfernt, für Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die nicht in den geräuschabgewandten Fassaden angeordnet sind und für Fassaden bzw. Dachschrägen als Mindestanforderung einzuhalten:

Fenster:	Schallschutzklasse 2
Fassaden/Dachschrägen:	$R'w_{res} = 35 \text{ db}$

$R'w_{res}$  – Gesamtschalldämm-Maße der Fassade bzw. Dachschräge

11.1.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern

Durch entsprechende Grundrissgestaltung sind in den Gebieten

A, D, E, M, U, T innerhalb eines Abstandes von 25 m  
I, G, J und K innerhalb eines Abstandes von 50 m  
vom Rand der Erschließungsstraße entfernt. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Raumbelüftung benötigt werden, sind in den geräuschabgewandten Fassaden anzuordnen.

Ausnahmen sind möglich, wenn in den Gebieten die unter Punkt 11.1.1 genannten Schalldämm-Maße als Mindestanforderungen eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung der Schlaf- und Kinderzimmer auch bei geschlossenen Fenstern durch



entsprechende Lüftungseinrichtungen oder durch Wintergärten mit versetzt angeordneten öffenbaren Fenstern und schallabsorbierender Decke gewährleistet werden können. Das Gesamtschalldämm-Maß der Fassade oder Dachschräge darf durch die Lüftungseinrichtung nicht vermindert werden.

### 11.1.3 Ausnahmen

Von den angegebenen Schallschutzklassen der Fenster in den einzelnen Gebieten kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der von außen anfallende Schall einen Mittelungspegel tagsüber von 35 dB (A) und nachts von 25 dB (A) in den schutzbedürftigen Räumen nicht überschreitet.

11.2 Spätere Rechtsansprüche, die durch den Bau der Straßenbahn geltend gemacht werden, sind ausgeschlossen.

11.3 Die Gleis- und Schienenkonstruktion der Straßenbahn ist lärmindernd zu gestalten.

11.4 In Wohn- und Mischgebieten sowie im Sondergebiet wird aufgrund § 9 (1) Nr. 23 BauGB die Verwendung und Lagerung halogenisierter Kohlenwasserstoffe ausgeschlossen.

*Die einschränkende Festsetzung zu den halogenierten Kohlenwasserstoffen ist erforderlich, weil diese nachgewiesenermaßen (i.S. § 3 Abs. 1 BImSchG ) gesundheitsschädigend (karzinogen, genschädigend) sind; sie können auch durch dicke Betonschichten diffundieren, so dass selbst bei ordnungsgemäßem Anlagenbetrieb eine Kontamination benachbarter Räume nicht ausgeschlossen werden kann. Annahmestellen für chemische Reinigungen sind davon nicht betroffen*

### 11.5 Lärmimmissionen von Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Die Ansiedler auf der Gewerbefläche 79 und der Mischgebietsfläche 74 und der SO 109 haben entsprechend ihrer Grundstücksgröße (s in m<sup>2</sup>) zu gewährleisten, dass die nachstehend genannten Immissionsrichtwerte an den im Plan gekennzeichneten Immissionsorten I 1 bis I 7 nicht überschritten werden.

#### SO 109

	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
I 1	16,8 + 10 x lg(s)	1,8 + 10 x lg(s)
I 2	22,6 + 10 x lg(s)	7,6 + 10 x lg(s)

#### MI 74/West

	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
I 3	25,5 + 10 x lg(s)	10,5 + 10 x lg(s)
I 4, I 5	22,0 + 10 x lg(s)	7,1 + 10 x lg(s)

#### GE 93:

	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
I 4, I 5	22,0 + 10 x lg(s)	7,1 + 10 x lg(s)
I 6, I 7	14,7 + 10 x lg(s)	- 0,3 + 10 x lg(s)

#### GE 79:

	<b>Tag</b>	<b>Nacht</b>
I 6, I 7	14,7 + 10 x lg(s)	- 0,3 + 10 x lg(s)

- 11.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, sofern diese Nicht ausschließliche der Beheizung von Gebäuden dienen.

*Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.*

*Erfurt ist nach § 44 BImSchG als Untersuchungsgebiet ausgewiesen.*

*Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen wie z.B. des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.*

*Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss 191/98 vom 22.07.1998 dazu bekannt, aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung die CO<sub>2</sub>-Last bis zum Jahr 2010 um 50 % zu reduzieren.*

- 11.7 Im nordwestliche Teil des Blockes S zwischen den Ausgleichsflächen Q1, S1 und der Mischverkehrsfläche sind Wohnungsgrundrisse in der überbaubaren Grundstücksfläche so zu gestalten, daß Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die der Belüftung dienen nicht an der Nordwestfassade angeordnet werden. Abgewichen werden kann davon ausnahmsweise, wenn schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

Die Lüftungseinrichtungen müssen dabei den schallschutztechnischen Anforderungen genügen.

*Trotz angeordneter Lärmschutzmaßnahmen an den Anlagen der Milchwerke, kann -so das Staatliche Umweltamt- erst nach ca. 100 m, im Bogen von der Kreuzung Klingenthaler Weg/ Annaberger Weg in südöstlicher Richtung der zulässige Immissionsrichtwert für ein Wohngebiet eingehalten werden. Wird dieser Abstand auf das Plangebiet übertragen, so sind lediglich 3 bis 4 Hausparzellen im nordwestlichen Teil des Plangebietes betroffen.*

*Lärmmessungen und die Aussagen des Staatlichen Umweltamtes bestätigen, dass auf jeden Fall die zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.*

*Die Maßnahmen zum Lärmschutz am Gebäude wurden als Festsetzung im Bebauungsplan unter aufgenommen, um einen entsprechenden Schallschutz im Gebäude für einen ungestörten Schlaf sicherzustellen.*

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

1. In den Baufeldern 90, 91 und 92 sind die Abstandsflächen der Gebäude gemäß § 6 Abs. 4 ThürBO entsprechend der Gebäude gemäß § 6 Abs. 4 ThürBO entsprechend der neu gewählten Geländeoberfläche zu ermitteln. Dabei darf die festgelegte Geländeoberfläche max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände liegen. Unabhängig von dieser Festsetzung kann das Gelände, z.B. für Terrassen oder Geländeanpassungen um weitere 0,90 m erhöht werden. § 83 Abs. 1 Nr.5 i.V. mit Abs.4 ThürBO

## 2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNG

§ 83 Abs.1 i.V. mit Abs.4 ThürBO

- 2.1 Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche auszubilden. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.2 **Anbauten**
- 2.2.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden können ausnahmsweise eingeschossige Anbauten errichtet werden ,wenn ihre überbaute Fläche insgesamt nicht größer als 1/5 des Hauptbaukörpers ist. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.2.2 Dachform und –neigung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Ausnahmsweise kann bei festgesetzten geneigten Dächern für untergeordnete Gebäudeteile auch ein Flachdach zugelassen werden. Dabei darf der Anteil des Flachdaches 20 % der mit geneigten Dächern versehenen Grundfläche nicht überschritten werden. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

*Es soll hiermit die Möglichkeit eröffnet werden, architektonisch ansprechende und wirtschaftlich akzeptable Lösungen realisieren zu können. Mit den Regelungen soll der Rahmen festgelegt werden, der extremen Abweichungen gegenüber dem Gesamterscheinungsbild des Plangebietes entgegenwirkt.*

### 2.3 **Dächer, Dachaufbauten und –einschnitte, Dachfenster, Sonnenkollektoren**

- 2.3.1 Bei festgesetzten Pultdächern sind gegenläufige Pultdächer zulässig, wenn deren First mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegt. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.3.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dächern ab 35 ° Dachneigung zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.3.3 Dachaufbauten sind an jeder Traufenseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäuelänge zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.3.4 Dacheinschnitte müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten:
- |             |   |
|-------------|---|
| zum First   | 2,50 m  |
| zur Traufe  | 0,75 m (als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach) |
| zum Ortgang | 2,00 m  |

Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und –einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.

- 2.3.5 Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Zulässig sind Satteldach- § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO



*Die Festsetzungen wurden im Sinne einer gewünschten gestalterischen Qualität der einzelnen Bereiche getroffen. Dabei kommt der Farbgebung der Dächer an den Haupterschließungachsen besondere Bedeutung zu. Bei der Fassadengestaltung soll ausreichend Gestaltungsfreiraum zugelassen werden. Zur Vermeidung großer ungegliederter Wandflächen wurde die Drenpelhöhe eingeschränkt.*

## **2.6 Garagen und Stellplätze**

- 2.6.1 Sind im Plan Garagen festgesetzt, so können diese auch in Form von Carports oder Stellplätzen ausgeführt werden. Benachbarte Garagen oder Carports sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten. Es sind max. 2 Garagen nebeneinander zulässig. Sie sind auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Die gemeinsame Breite darf 6,0 m nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern ist maximal eine Garage pro Grundstück zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.6.2 Werden Gemeinschaftsstellplatzanlagen zweigeschossig ausgeführt, darf die max. Höhe der oberen Ebene 1,00 m über angrenzendem Geländeniveau nicht überschreiten. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.6.3 Gemeinschaftsanlagen (§ 11 und 49 ThürBO) für Stellplätze und Garagen sind von den Eigentümern gemeinsam zu bauen. Eine Anlage ist jeweils in einem Bauabschnitt, zumindest aber in funktionsfähigen Teilabschnitten herzustellen. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.6.4 Fahrradstellplätze sind in Nebenanlagen oder ebenerdig in die Gebäude zu integrieren. An öffentlichen Einrichtungen und innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl herzustellen. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.6.5 Garagen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass die Tore nicht in den öffentlichen Raum schlagen. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 2.6.6 Die mit Cp und St gekennzeichneten Flächen sind, soweit sie nicht für Carports oder Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch anzulegen. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 2.6.7 Rampen zu Kellergaragen, die vom natürlichen Gelände Verlauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

*Die Gestaltung von Garagen und Carports ist für den Straßenraum bestimmend. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Gesamterscheinungsbild werden für die Errichtung von Garagen und Carports entsprechende Festsetzungen getroffen.*

## **2.7 Einfriedungen**

- An den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Flächen sind Einfriedungen nur in Form von hintergrünten Zäunen aus Metall in einer Höhe von max. 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) sowie lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

*Die Vorgarten- und Verkehrsfläche bildet als Einheit den Straßenraum. Mit den einschränkenden Festsetzungen zu den Einfriedungen soll eine Verunstaltung des Straßenraumes vermieden werden.*

## **2.8 Vorgärten**

- Vorgärten und unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben fertigzustellen. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

*Brachliegende Flächen im Wohngebiet, die das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen, sollen somit vermieden werden.*

## **2.9 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise zu umpflanzen und vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

*Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind für die Funktion eines Wohnbereiches wichtig, können jedoch bei unsachgerechter Ausführung, vor allem der Einhausung, sehr negativ auf das Wohnumfeld wirken.*

## **2.10 Geländeregulierungen**

2.10.1 Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen sind unzulässig.

§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.10.2 Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschossfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen bis max. 1,0 m Höhe, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können.

§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

2.10.3 Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen. Stützmauern sind ausnahmsweise bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

*Die Festsetzungen wurden zum Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs getroffen, eröffnen aber auch für die Bauherren die Möglichkeit, das Gelände zum Ausgleich von Höhenunterschieden leicht modellieren zu können.*

## **HINWEISE**

1. Beim Auftreten archäologischer Funde (Bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07. Januar 1992 zu berücksichtigen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalschutzbehörde bereitzuhalten.