

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) 1 -2 wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.2	Ab dem 1. Obergeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (z.d.VG); die Festsetzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2.2	In den Gebieten WA 1 – WA 2 ist das 2. Vollgeschöß als Dachgeschöß auszuführen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
2.3	Kellergeschosse als zusätzliches besonderes Vollgeschöß zu den festgesetzten Vollgeschossen sind nicht zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
2.4	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
3.	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
3.1	In den Baugebieten WA 1 und 2 dürfen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück errichtet werden. Als Wohngebäude gilt das Einzelhaus innerhalb einer Baugrundstücksfläche. Als Baugrundstück ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne zu verstehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
4.	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1	Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die OKF-EG. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Straßenoberkante Bezugsebene und der Oberkante Fertigfußboden EG (OKF-EG). Bezugsebene aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße A).	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO
4.2	Die im Plan dargestellten Höhen baulicher Anlagen sind Höchstmaße.	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

- 4.3 Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis max. 0,5 m sind zulässig. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
- 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 5.1 In den Baugebieten WA 1 und 2 ist ein Über- oder Unterschreiten von Baulinien und ein Überschreiten von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile auf einer maximalen Breite von 3,0 m und bis zu einer maximalen Tiefe von 1,0 m ausnahmsweise zulässig. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
- 5.2 Die dargestellten Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
- 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 6.1 Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 6.2 Ausnahmeweise können Garagen als Grenzbebauung im nördlichen Teil des Baugrundstückes angrenzend an die überbaubare Grundstücksfläche die zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen in den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite um maximal 5,0 m überschreiten.
- 6.3 Zusätzliche Stellplätze sind ausschließlich im Zufahrtsbereich zu den Garagen außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 7.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
- 7.2 Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Zugangsterrassen zu den Wohngebäuden als untergeordnete Nebenanlagen. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7.3 Ausnahmeweise können Nebenanlagen in ausschließlicher Kombination mit Garagen oder Carports als Grenzbebauung im nördlichen Teil des Baugrundstückes angrenzend an die überbaubare Grundstücksfläche die zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen in den der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite um maximal 5,0 m überschreiten.
- 7.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für erneuerbare Energien (Solarenergie, Erdwärme). Sie sind außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO
- 8. VERWENDUNGSVERBOT BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

- 8.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden. Dies gilt nicht für offene Kamine nach § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV. Hier ist ausschließlich zwei Jahre abgelagertes und naturbelassenes Holz nach § 3 Abs.1 Nr. 4 der 1. BImSchV zu verwenden.

9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

**§ 9 Abs. 1
Nr. 15 BauGB**

- 9.1 Sämtliche baulichen Anlagen, Nebenanlagen, sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1
Nr. 15 BauGB

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
und 25b BauGB**

- 10.1 55 % der gesamten Grundstücksfläche sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 10.2 Je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Pflanzung von 1 Laubbaum 1./2. Ordnung mit Stammumfang von 16/18 cm oder alternativ 2 Obsthochstämme mit Stammumfang 10/12 cm vorzusehen.
Mindestens 30% der Vegetationsflächen sind mit einem Anteil von 60% heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 10.3 Der in der Planbezeichnung als zu erhaltend festgesetzte Gehölzbestand (Ligusterhecke am Sandweg) einschließlich seiner Wurzelbereiche ist gemäß DIN 18920 während der gesamten Bauzeit vor mechanischer Beschädigung zu schützen.
Bei Verlust ist der als zu erhaltend festgesetzte Gehölzbestand an gleicher bzw. unmittelbar gleicher Stelle nachzupflanzen.
- 10.4 Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden, in geeigneter Weise mit Klettergehölzen oder Sträuchern einzugrünen.
- 10.5 Nicht heimische standortgerechte einschließlich Nadelgehölzpflanzungen sind als Grundstückseinfriedungen und auf Maßnahmeflächen unzulässig.
Im Bereich der anzulegenden Hecken ist ein Strauch mind. 2xv., 60-100, pro 2 m² gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft als freiwachsende Hecken zu unterhalten.
- 10.6 Der Anteil an Nadelgehölzen ist auf max. 10% der Gesamtgehölzpflanzungen zu beschränken.
- 10.7 Fensterlose Wandflächen und Mauern von jeweils mehr als 50 m² Größe sind in geeigneter Weise zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB

- 11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** **§ 9 Abs. 1
Nr. 20 BauGB**
- 11.1 Unverschmutztes Regenwasser ist, wenn die Bodenverhältnisse es erlauben, zu sammeln, zu nutzen und auf dem Grundstück zu versickern.
- 11.2 Die Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens im Eingriffsraum ist zu gewährleisten. Schadstoffeintrag durch flüssige Brennstoffe, Pestizide und Salze, ist zu vermeiden. § 202 BauGB
- 11.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Wege und Terrassenflächen auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Vollversiegelnde Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Betonoberflächen etc. sind ausgeschlossen.
- 11.4 Im Bereich der Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt.
- 11.5 Im Bereich der Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind folgende Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt:
- Als Ausgleichsmaßnahme A1 ist eine 7 m breite Laubgehölzhecke mit Krautsaum mit standortgerechten heimischen Arten entsprechend des Pflanzschemas des Grünordnungsplanes an der östlichen Planbereichsgrenze des "Teilbereich A" anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Als Ausgleichsmaßnahme A2 im "Teilbereich B" sind auf der im Plan gekennzeichneten Fläche folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Ausbildung eines 4 m breiten Krautsaumes an der Ost- und Südseite, der extensiv zu pflegen ist
 - Entwicklung eines daran angrenzenden 10 m breiten artenreichen Gehölzsaumes als Waldmantel, bestehend aus heimischen Sträuchern und einem Anteil von 10 % Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste
 - Aufforstung mit heimischen Gehölzen der Hartholzzone 1. und 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste
- Die Fläche ist entsprechend des Maßnahmeblattes des Grünordnungsplanes zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 12. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN** **§ 9 Abs. 1 a
BauGB**

- 12.1 Alle Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind den dargestellten Bauflächen gemäß § 9 Abs.1a) Satz 2 BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Baugebiete:

Die Ausgleichsmaßnahme A1, sowie die Anlage der Waldfläche in einer Größenordnung von 1710 qm gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 sowie alle übrigen Maßnahmen gemäß den Festsetzungen 9.2.1-9.2.5 dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch das Wohngebiet.

Erschließung:

Die Ausgleichsmaßnahme A2, Anlage des Krautsaumes und des Gehölzsaumes in einer Größe von insgesamt 1420 qm wird den Eingriffen durch die Erschließung zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahmen sind lt. Maßnahmeplan des Grünordnungsplanes durchzuführen.

- 12.2 Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Satzung der Stadt Erfurt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 BauGB auf die zugeordneten Flächen verteilt und auf den Eingriffsverursacher umgelegt.

- 2.3 Die Größe der Dachvorsprünge beträgt an Traufe und Ortgang 0,5 m. Ausgenommen sind davon untergeordnete Dachvorsprünge.

- Dachvorsprünge dabei sind Teil einer geschlossenen Dachfläche, die außerhalb der Schnittlinie zwischen der Außenwand und der äußeren Dachbegrenzung liegen. -

- 2.4 Die Abstände bei der Dachausbildung sind in der Horizontalen bemessen.
Ein Nebeneinander von Dachfenstern und Zwerchhäusern innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.

3. DACHEINDECKUNG

**§ 83 Abs. 1 Nr. 4
ThürBO**

- 3.1 Glänzende, glasierte und spiegelnde grell helle Farben einer festen Bedachung sind unzulässig.
Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleibt davon unberührt.
- 3.2 Als Dacheindeckungen der geneigten Dächer über 20 ° sind Dachziegel in Naturrot, Ziegelrot, und Fleckton zu verwenden.
- 3.3 Für geneigte Dächer unter 20° ist Metall als Eindeckungsmaterial zu verwenden.
- 3.4 Flachgeneigte Dächer (Pultdächer) mit einer Dachneigung bis 10° sind als Gründach auszubilden. Ausnahmen bilden Carports (s. Festsetzung 5.4.)

4. GESTALTUNG DER FASSADE

**§ 83 Abs. 1 Nr. 4
ThürBO**

- 4.1 Wandflächen, Zwerchhausgiebel und -wangen sind in Putz- oder Holz mit hellen, pastell- oder erdfarbenen Farbtönen auszuführen.
- 4.2 Flächenmäßig untergeordnete Flächen (bis ca. 50 %) einer Außenwand können in Beton, Metall und Naturstein ausgeführt werden.
- 4.3 Fassadenelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.
- 4.4 Drempe, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Dachkonstruktion, sind bis zu einer Höhe von 0,9 m zulässig.
- 4.5 Zur Gliederung und Proportion sind stehende Fensterformate mit der Orientierung am Öffnungsmaß 2:3 zu verwenden.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

**§ 83 Abs. 1 Nr. 4
ThürBO**

- 5.1 Bei Eck- und Endgrundstücken sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Bereichen in denen sie mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen einzugrünen. Die geschlossenen Wandflächen sind mit Rankgewächsen (z. Bsp. Knöterich, Efeu, wilder Wein) zu begrünen.
- 5.2 Rampen zu Kellergaragen, die vom natürlichen Geländeverlauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig.

- 5.3 Die maximale Breite von Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Baugrundstück darf 3,0 m nicht überschreiten. Es sind vorzugsweise befestigte Zufahrtsstreifen zu verwenden.
- 5.4 Die Carports sind mit Flachdach, ggf. erforderliches Gefälle nur zur grenzabgewandten Seite zu errichten. Als Dachneigung sind 1 bis 3 % des Dachgefälles zulässig. Die Dachkonstruktion muß in Holz oder Stahl erfolgen. Die Dachdeckung soll aus Kunststoff oder Metall bestehen.
- 5.5 Der natürliche Geländeverlauf der Baugrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind bis zu 0,7m nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Abgrabungen an Gebäuden zur Belichtung von Kellergeschossen sowie Aufschüttungen an Gebäuden, um z.B. einem Kellergeschoß zum Schein die Vollgeschossigkeit zu nehmen, sind unzulässig.
- 5.6. Ausnahmsweise zulässig ist die Erdanfüllung zur Anlage von Terrassen und Eingangsbereichen bis zur OK Erdgeschoßfußboden sowie die Anlage langgezogener Böschungen mit einer Neigung von 1 : 3 max. bis 1,0 m Höhe, um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist. Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Geländeniveau einzuhalten.
- 5.7 Für Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken (z.B. PKW-Stellplätze, Zufahrten, Sitzplätze oder Wege) sind vorzugsweise Natursteinplatten, Ziegel, breutfugiges Rasenpflaster in Beton oder Naturstein, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Beläge aus Holz zu verwenden.

6 ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

**§ 83 Abs. 1 Nr. 4
ThürBO**

- 6.1 Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,4 m als ortsbildprägend lebende Laubholzhecken, Maschendrahtzäune, Metallzäune mit senkrechten Stäben oder schlichte Holzzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
- 6.2 Stütz- und freistehende Mauern sind vorzugsweise als Kalksteintrockenmauern, Kalksteinverblendmauerwerk, andere Natursteinmauern, Ziegelmauern oder auch Sichtbetonmauern (Ortbeton) herzustellen. Die Anlage von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist ausgeschlossen.

7 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

**§ 83 Abs. 1 Nr. 4
ThürBO**

- 7.1 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen, mit Hecken, berankten Pergolen o.ä. einzugrünen.

8. HEIZUNGSANLAGEN

**§ 83 Abs. 1 Nr. 4
ThürBO**

- 8.1 Heizungsanlagen sind vollständig, inklusive der Schornsteine, in die Gebäude zu integrieren.

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind gem. § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Denkmalschutzamt der Stadt und dem Thüringischen Amt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper o.ä. gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei und der Munitionsbergungsdienst zu informieren.
2. Bei der Auswahl der Straßenbeleuchtung ist die Problematik "Lampen als Insektenfallen" durch die Auswahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen (Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen).
3. Das Gebiet des Geltungsbereiches befindet sich in einem kampfmittegefahrden Bereich.
4. Die Fläche unmittelbar nördlich des Sandweges ist ca. 200 m von der Eisenacher Straße / B 7 entfernt. Es wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für die Nacht von 45 dB(A) um 2,5 dB(A) überschritten.
Da dieser Beurteilungspegel von 47,5 dB(A) jedoch den im Rahmen der Abwägung anwendbaren Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) unterschreitet, ist eine Wohnnutzung vertretbar.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt.
5. Sollten bei Baumaßnahmen bislang unbekannt organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt in 99085 Erfurt, Stauffenbergallee 18 bzw. Das Staatliche Umweltamt Erfurt, Planungsregion Mittelthüringen (STUWA) in 99085 Erfurt, Hallesche Straße 16, gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen