

Stadtverwaltung Erfurt
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan
Fischersand - EFM 111

B e g r ü n d u n g

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erfurt,

20.09.1994

Bearbeitet von:

Dr.-Ing. Worschech & Partner
Architekten + Ingenieure
Fischersand 3/4 99084 Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß der Planung / Allgemeines
2. Räumlicher Geltungsbereich /
Angaben zum Bestand
3. Planinhalt
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Besondere Festsetzungen
 - 3.4. Verkehrserschließung
 - 3.5. Umweltschutz
 - 3.6. Grünordnerische Maßnahmen
(mit Eingriff-/Ausgleichsbilanz)
4. Bestehende Rechtsverhältnisse /
sonstige Vorgaben und
Randbedingungen
5. Städtebauliche Werte
6. Maßnahmen zur Verwirklichung

2. Räumlicher Geltungsbereich / Angaben zum Bestand

Das ca. 5.708 m² große Plangebiet gehört in südwestlicher Randlage - zum Flächendenkmal "Altstadt Erfurt". In ca. 250 m Entfernung befinden sich Domplatz (nördlich), Rathaus und Fischmarkt (nordwestlich) sowie Statthalterei (südöstlich).

Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Süden den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenzug Fischersand bzw. den Walkstrom,
- im Osten die Lange Brücke,
- im Norden den Bergstrom,
- im Westen einen Quartierhof westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzuges Fischersand.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Erfurt,

Flur 143, Flurstücke 58, 59, 60, 73/1, 74, 75, 76, 77, 78, 104

Flur 144, Flurstück 175 östlich der lotrechten Verlängerung der Flurstücksgrenze der Flurstücke 78 und 79 der Flur 143 auf die nördliche Begrenzung des Flurstücks 27 der Flur 144.

Im Zuge der Bearbeitung wurde auf Anweisung des Stadtplanungsamtes der Geltungsbereich erweitert:

- im Norden: bis Flußmitte Bergstrom (Fl.St. 105)
- im Osten: bis einschließlich Straße Lange Brücke und Walkstrombrücke (Fl.St. 123)

Die bestehende städtebauliche Situation ist geprägt von einerseits bestehender Bausubstanz aus der Zeit um 1700 (z. T. mit Kellergewölben aus dem 14. Jahrhundert) über Wohn- und Geschäftshäuser aus der Zeit um 1900 sowie den "Ersatzneubauten", andererseits von Freiflächen, die zu wilden PKW-Stellplätzen und Lagerflächen verkommen sind.

Insbesondere das sogenannte "Tagespost-Gebäude" (Fischersand 44) sprengt den Maßstab der ansonsten vorherrschenden und für das Gebiet angemessenen maximal dreigeschossigen Bebauung.

Das Gebiet verfügt jedoch über entwickelbare städtebauliche Qualitäten, wie:

- die nahezu inselhaft wirkende Lage zwischen den nach Osten zusammenfließenden Walk- und Bergströmen der Gera,
- die historisch verdichtete Uferrandbebauung mit z. T. weit auskragenden Gebäudeüberhängen entlang der Ufermauern,
- den lebendigen Wechsel der Dachformen, wobei straßenseitig traufständige Satteldächer überwiegen und hof- bzw. uferseitig Flach- und Schleppdächer die Ortstypik prägen.

- den fußläufigen Ringschluß Anger - Fischmarkt - Domplatz - Lange Brücke - Statthalterei - Anger, weswegen der Bereich der Langen Brücke als verkehrsberuhigte Zone ausgelegt ist und attraktiven Ausbaus bedarf.

Das Plangebiet ist stadttechnisch ausreichend erschlossen. Der noch nicht fertiggestellte Ausbau des öffentlichen Verkehrsraumes steht bevor. Entsprechende Projekte befinden sich in der Realisierung und sind informeller Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. werden im Ergebnis seiner Rechtskraft fortgeschrieben.

Als Grünbestand ist lediglich noch ein Baum im westlichen Quartier zu verzeichnen, wobei Vitalitätsprüfungen ergeben haben, daß dieser Birnbaum gefällt werden sollte.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die traditionelle Mischnutzung des Gebietes enthält einen relativ hohen Wohnanteil. Daher ist im Planentwurf lediglich die Erdgeschoßzone und ggf. der rückwärtige Bereich entlang des Bergstromes für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Hierbei soll die Entwicklung einer vielfältigen Gewerbe/Dienstleistungsstruktur entlang des öffentlichen Raumes gefördert werden, während im rückwärtigen Teil als Uferbebauung nur eine Büronutzung wahlweise zugelassen ist, um Störeinwirkungen auf die vorherrschende Wohnnutzung zu minimieren.

Im Zuge der städtebaulichen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen die öffentlichen und privaten Freiflächen aufgewertet werden.

Der öffentliche Straßenraum des Plangebietes ist nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr der Anlieger aufzunehmen. Darüber hinaus besteht das Ziel, die erzielbare stadträumliche Qualität nicht durch das Erscheinungsbild des ruhenden Verkehrs zu beeinträchtigen.

In den Festsetzungen des Planwerks wird daher die Einordnung einer Gemeinschaftstiefgaragenanlage (GTGa) ermöglicht. Mit den realisierbaren bis zu 40 Stellplätzen wird der nachzuweisende Stellplatzbedarf für den Neubau (Baufelder WB₃, WB₄, WB₅ und WB₇) realisiert.

Die verbleibende Anzahl kann für den Bedarf von Anwohnern (im B-Plangebiet bereits fertiggestellte Bebauung WB₆) zur Verfügung gestellt werden.

Eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage wird ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl für ein Besonderes Wohngebiet wird für die Baufelder WB_{1,3,5,6,7}, von 0,6 (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) auf 0,8 erhöht. Dies steht in Übereinstimmung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die zulässige Grundflächenzahl für das Baufeld WB₂ wird auf 1,0 festgesetzt. Dies beruht auf § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 BauNVO.

Die unter Ziffer 1 und 2 gegebenen Erläuterungen zur bestehenden besonderen städtebaulichen Struktur des Bereiches um den Fischersand und die Lange Brücke verweisen bereits auf den Charakter des Baugebietes und eine historisch geprägte relativ hohe Bebauungsdichte. Wegen der angestrebten Ergänzung und Aufwertung des Bereiches - insbesondere im Plangebiet - liegen "besondere städtebauliche Gründe" gem. § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vor.

Darüber hinaus werden die Bedingungen des § 17 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO ebenfalls erfüllt.

Zugleich ist damit die Begründung für die Überschreitung der Geschößflächenzahl für Besondere Wohngebiete von 1,6 gem. § 17 Abs.1 BauNVO gegeben. Aus dem städtebaulichen Leitbild und der deswegen festgesetzten Geschößzahlen resultiert eine im Planwerk festgesetzte GFZ von 1,8 bis 2,2.

Für Baufeld WB₂ wird wegen der zu ermöglichenden Eckbebauung und der deswegen zugelassenen GRZ von 1,0 eine GFZ von 3,0 festgesetzt, da das Grundstück über die bereits angeführten Gründe hinaus eine Flächenreduzierung erfährt, um den öffentlichen Verkehrsraum den heutigen Anforderungen (Mindestinnenradius 6,0 m) anpassen zu können.

Die folgenden Berechnungsbeispiele des Ist-Zustandes von Grundstücken im umliegenden Bereich des Bebauungsplangebietes zeigen, das GRZ und GFZ von mehr als 0,6 bzw. 1,6 erreicht werden:

		GRZ	GFZ
Flur 142	Flurstück 31	1,0	2,7
	Flurstück 30	0,9	2,2
	Flurstück 36	0,76	1,9
Flur 143	Flurstück 36	0,83	2,7

Die GRZ- und GFZ-Überschreitung ergibt sich formal aus der Parzellierungsabsicht im Zusammenhang mit der Einordnung der Gemeinschaftstiefgaragenanlage, die sich im wesentlichen auf das Flurstück 74/1 erstreckt. Dadurch werden die gebäudebezogenen Flurstücke des westlichen Quartiers entsprechend klein und erreichen eine höhere GRZ bzw. GFZ.

Die Grundsätze des Baugesetzbuches, insbesondere der Stadthygiene und des gesunden Wohnens sind dadurch nicht beeinträchtigt

Die Fläche der Gemeinschaftstiefgaragenanlage wird bei GRZ und GFZ -Ermittlung nicht mit in Ansatz gebracht.

3.3. Besondere Festsetzungen

Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen ist in einem Bereich entlang der südlichen Ufermauer des Bergstromes eine Fläche für mögliche Auskragungen von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,50 m als zulässig gekennzeichnet. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit einer für Erfurt typischen Motivbildung der Wasserrandbebauung in der architektonischen Umsetzung des Bebauungsplans gegeben werden.

Die Erfordernisse der Flußpflege sind durch die Festsetzung der Unterkante der Auskragung berücksichtigt.

Die Nutzungsbereiche des Baufeldes WB₅ werden über einen Durchgang im Gebäude des Baufeldes WB₄ erschlossen.

Evakuierung und Brandbekämpfung sind gemäß Abstimmung mit dem Katastrophen- und Brandschutzamt möglich.

Im Gangbereich des Baufeldes WB₄ oder in unmittelbarer Nähe im Baufeld WB₅ ist die Einordnung eines Müllbehälterstandortes möglich. Dieser muß gem. textl. Festsetzung baulich geschlossen sein.

3.4. Verkehrserschließung

Bestand

Die Verkehrsorganisation ist z. Z. gekennzeichnet von:

- Durchgangsverkehr,
- Suchverkehr,
- Anlieger- und Sammelverkehr,
- ungelöste Teilproblematik ruhender Verkehr
(z. Z. werden alle "freien" Flächen verstellt und behindern den regulären Verkehr),
- Baustellenverkehr und
- Baustelleneinrichtungen.

Die Verkehrsbeschilderung und die Kontrollen durch das Ordnungsamt sind zur Durchsetzung der Verkehrsregelung nicht ausreichend.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung der Erdgeschosse der Neubaureihenhäuser als Garagen wird aus verkehrstechnischen und -organisatorischen sowie städtebaulichen Gründen nicht weiter verfolgt. Den Eigentümern wird Gelegenheit gegeben, sich in der Tiefgarage einzumieten oder Stellplätze zu erwerben.

Planung

Die mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Erfurt abgestimmte und z. T. in Realisierung befindliche Planung beinhaltet:

- öffentliche Straße mit 2-Richtungsverkehr im Bereich Fischersand mit Abfahrt über Bergstrombrücke und "An den Graden",
- Sicherung der Zufahrt zur Tiefgarage in dem o. g. Bereich mit Aufwertung der Fahrbahn zwecks störungsfreier Zu- und Abfahrt,
- Mischverkehrsfläche im Bereich Fischersand und Lange Brücke mit Einbahnstraße und Abfahrt über Lange Brücke und Regierungsstraße,
- Verbindung zwischen Bergstrombrücke und Fischersand durch Fortführung des Straßenprofils mit einer Krümme $R_{\min} = 6,0$ m (Forderung des Amtes für Verkehrswesen).

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Möglichkeit der Anordnung von Tiefgaragen wurde sowohl für das westliche als auch für das östliche Quartier geprüft.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde infolge

- zu geringer Grundstücksgröße und
- fehlender Zufahrtsmöglichkeiten (eine 2. Brücke parallel zur Bergstrombrücke mit Zufahrt über Parkplatz wurde in Ämterabstimmungen abgelehnt)

auf eine Tiefgarage für das westliche Quartier verzichtet.

Die vorhandene Garage im Haus Ordnungsnummer 1, die auf der Basis eines unbestätigten Konzeptes errichtet worden war, wird im Zuge einer Umplanung und Nutzungsänderung als Keller / Nebenraum genutzt. Der Eigentümer bzw. Nutzer erhält die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben oder zu mieten.

3.5. Umweltschutz

Erhöhung der Versickerung

Durch die hohe Versiegelung im Planbereich wird die natürliche Funktion des Bodens als Lebensgrundlage von Organismen sowie als Speicher und Filter für den Wasser- und Nährstoffhaushalt beeinträchtigt bzw. zerstört.

Die Reduzierung der Versiegelung und Erhöhung der Versickerung von schadstoffarmem Oberflächenwasser fördert den schonenden und sparsamen Umgang mit der Lebensgrundlage Wasser und trägt damit zur Grundwasserneubildung und zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei. Gleichzeitig erfolgt eine Entlastung der Kanalisation durch Minderung der Abflußspitzen.

Deshalb ist im Plangebiet die getrennte Sammlung, Nutzung und Rückhaltung des Oberflächenwassers bzw. eine Verringerung des Versiegelungsgrades vorgesehen.

Das auffallend unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen kann für die Beregnung / Bewässerung der Grünflächen in den Innenhöfen der Quartiere genutzt werden.

Lufthygiene

Da das Plangebiet im hochbelasteten Innenstadtbereich liegt, wird zur Minderung der Immission der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen. Die Erschließung durch Erdgas ist vorhanden und soll für das Gebiet genutzt werden.

3.6. Grünordnerische Maßnahmen

Das grünordnerische Gestaltungskonzept basiert auf der Grundidee, das vorhandene Defizit an Grün zu beseitigen und - für die Anwohner nutzbar - im Innenhof des östlichen Quartiers zu konzentrieren. Der in seiner Vitalität stark eingeschränkte vorhandene Birnbaum wird gefällt (Zustimmung seitens des GFA liegt nach Ortsbesichtigung vor).

Flachdach- und Tiefgaragenbegrünung

Die Begrünung der Tiefgarage und von Flachdächern stellt eine sinnvolle Ergänzung der ebenerdigen Grünstrukturen als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet dar.

- Die negativen Auswirkungen der Versiegelung wie z. B.: erhöhter Abfluß von Oberflächenwasser in die Kanalisation und geringere Versickerung, Temperaturerhöhung durch stärkere Aufheizung der Flächen, niedrige Luftfeuchte und erhöhte Staubentwicklung werden gemildert.

Die weitgehende Rückhaltung des Niederschlagwassers durch vegetationsbedeckte Flächen bewirkt eine Erhöhung der Verdunstungsrate und Entlastung des Kanalnetzes.

- Die Begrünung der Tiefgarage führt zu einer Vergrößerung der nutzbaren Grünflächen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch große, versiegelte Flächen wird somit vermieden.

Fassadenbegrünung

Zur Gliederung wenig strukturierter Baukörper sowie zur Steigerung des Begrünungsgrades ist die dauerhafte Begrünung von fensterlosen Fassaden, insbesondere im Ufermauerbereich, vorzusehen.

1. Anlaß der Planung / Allgemeines

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 04.11.1992 in seinem Beschluß Nr. 196/92 festgelegt, für den Bereich um den Eigenheimstandort Fischersand einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Untersuchungen bilden ebenso eine wichtige Grundlage wie weitere planerische Vorgaben

- des Rahmenplanes zur Flächennutzung der Stadt Erfurt,
- des aktuellen Standes der Rahmenplanung für die erweiterte Altstadt,
- der Denkmalpflege,
- des aktuellen Standes der Rahmenpläne zum Verkehr und der Landschaft.

Aufgrund des noch nicht rechtskräftig existierenden Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt handelt es sich bei dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf um einen sogenannten vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Durch den vorliegenden Rahmenplan zur Flächennutzung und die diesen ständig aktualisierenden begleitenden Untersuchungen und Planungen sind die Ziele der städtebaulichen Entwicklung vorgezeichnet und für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ableitbar.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird in diesem Fall verzichtet. Die Möglichkeit zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung bietet das Baugesetzbuch in seinem § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 bis 6 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22. April 1993 (BGBl I S. 466).

Der Bebauungsplan dient einerseits der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie andererseits der geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtsanierung und der Lösung des Stellplatzproblems für die Anlieger.

Abstimmungsgespräche mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Erfurt sowie in einer Ämterabstimmung am 21.07.1993 mit den tangierten Ämtern des Magistrates der Stadt Erfurt fanden statt. Einzelne Träger öffentlicher Belange wurden bereits in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanverfahrens um ihre Stellungnahme gebeten, um Belange und Entwurf in Übereinstimmung zu bringen.

Die Realisierung der Baumaßnahmen bedürfen zum Teil der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung und der Bodenordnung. Die historische Entwicklung - insbesondere in jüngster Vergangenheit - und gegenwärtige Bedingungen lassen eine unkomplizierte privatrechtliche Umlegung erwarten.

Der Bebauungsplanentwurf in seiner Fassung zur öffentlichen Auslegung beinhaltet einen entsprechenden Parzellierungsvorschlag, der die Interessen sowohl der Stadt als auch der unmittelbar Betroffenen berücksichtigt.

Ausgleichsbilanz

Die Bewertung der Biotop- / Nutzungstypen für den Bestand stellt sich in Anlehnung an das hessische Verfahren wie folgt dar:

Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Gesamtwert
- Gebäude, Wege, Verkehrsflächen, Plätze	* 5.708	3	17.124
- 2 Einzelbäume	(50) in * enthalten	31	1.550
Gesamtfläche einschl. Bergstrom	5.708	-	18.674

Es ermittelt sich ein Gesamtwert der Biotop- / Nutzungstypen von 18.674 Punkten.

Ermittelt man die Biotopwerte der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, so ergibt sich auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes folgendes Ergebnis:

Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert m ²	Gesamtwert
bebaubare Flächen und unbegrünte Dachflächen	2.735,40	3	8.206,2
11 Einzelbäume je 20 qm	(220,0)	31	6.820,0
öffentliche Verkehrsflächen / Wege	1.855,10	3	5.565,3
private Grünflächen			
- davon Tiefgaragenbegrünung	300,00	19	5.700,0
- davon begrünte Grst.fläche	459,10	14	6.427,4
Sonstiges		nicht verändert	/
- Bergstrom	358,40		vernachlässigt
Gesamt	5.708	-	32.718,9

Es ergibt sich damit ein Gesamtwert der Biototypen von 32.718,9 Punkten.

Stellt man die Biotopwerte des Bestandes und der Planung gegenüber, so ergibt sich:

Biotopwert Bestand	18.674,0
Biotopwert Planung	32.718,9
Differenz	14.044,9

Es verbleibt ein positiver Differenzwert von 14.044,9 Punkten, der die Aufwertung verdeutlicht.

Kinderspielflächen

Eingebunden in die Grünstruktur des Innenhofes und in geschützter Lage (Verkehr) wird ein Kinderspielplatz eingeordnet. Die Größe, Ausstattung und Beschaffenheit richtet sich nach der Anzahl und Art der Wohnungen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / sonstige Vorgaben und Randbedingungen

Die Flurstücke 75 bis 78 des westlichen Quartiers befinden sich in Privateigentum bzw. in der Phase der Rückübertragung.

Die Flurstücke 58 bis 74/2 befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt, bis auf anteilige Flächen der Flurstücke, die 1992/1993 an die Eigentümer der Reihenhäuser vertraglich übertragen wurden. Eine diesbezügliche Grundstückseinlassung hat jedoch noch nicht stattgefunden. Den Käufern wurden jeweils nur die Grundflächen der Gebäude verkauft.

Im Zuge der Realisierung des Quartierschlusses des westlichen Quartiers und der Realisierung der Tiefgaragenanlage finden gegenwärtig Verkaufsverhandlungen mit einem privaten Investor bezüglich des Erwerbs städtischer Teilflächen statt.

Grundlage aller Grundstücksverkäufe sollte die Parzellierung des Bebauungsplanes sein.

Von einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Steuerbarkeit durch die Stadt abgesehen werden.

5. Städtebauliche Werte

Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5.708,0 m²

Das Bruttobaugebiet ergibt sich abzüglich der Wasserfläche des Bergstromes - 358,4 m²

Bruttobaugebiet 5.349,6 m²

davon sind:

- öffentliche Verkehrsfläche
(= 34,7%) 1.855,1 m²

- Grünflächen
(= 14,2%) 759,1 m²

Das Nettobauland (Besonderes Wohngebiet)
beträgt
(= 51,1%)

2.735,4 qm

Besiedlungsdichte

Anfang 1989 (kurz vor der politischen Wende) verfügte der Bereich des jetzigen Plangebietes über 0 Einwohner.

Die 1989 eingeleiteten Baumaßnahmen führten zur Errichtung von 12 Eigenheimen in Form von Reihenhäusern mit z. Zt. ca. 27 Einwohnern.

Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Bebauung erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet auf ca. 38 mit zu erwartenden ca. 120 Einwohnern.

Dies entspricht einer Besiedlungsdichte von 210 Einwohnern je Hektar.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

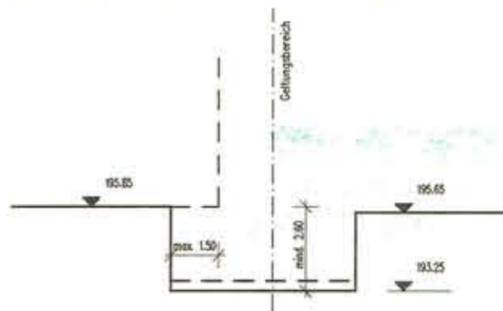
Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind aus heutiger Sicht folgende Einzelmaßnahmen seitens der Stadt Erfurt auszulösen bzw. zu begleiten:

- Durchführung der gesetzlichen Schritte des Bebauungsplanverfahrens bis zur Erreichung der Rechtskraft.
- Grundstücksneuordnung entsprechend Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit dem Katasteramt
- Fortsetzung der Baumaßnahmen zum Ausbau des öffentlichen Verkehrsraumes.
- Beschleunigte Erteilung von Baugenehmigungen entsprechend des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan, sie sind durch Zeichnung und Text dargestellt.

Schnitt A - A

M 1 : 100



Gemarkung Erfurt

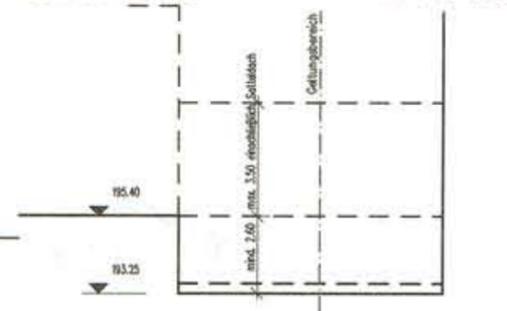
WB ₃	III
0,8	2,2

WB ₄	II
0,6	1,2

WB ₅	II
0,8	1,8

Schnitt B - B

M 1 : 100



WB ₁	III
0,8	2,2
SD	g

WB ₂	III
1,0	3,0
SD	g

WB ₇	III
0,8	2,4
	g

WB ₆	III
0,8	2,2
SD	g

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Nutzungsgrenze bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Baseline (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsflächenverordnung - GTG)
- Umgrenzung der innerhalb des Flurstückes liegenden Grundstücke, für die die GTG bestimmt ist
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Bestand
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Bestand
- Vorschlag Neuparzellierung nach Bodenordnung
- Ordnungsnummer
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) unter Angabe der Belastungsart; z.B. Fl. nat. neu = 84; Gehrecht Nr. 62,63
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Wasserfläche (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Baum im Bestand
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- zu erhaltende Gebäude im räumlich festgesetzten Sanierungsgebiet (§ 172 (1) BauGB)
- Hauptgebäudeorientierung
- zulässiger Bereich für Gebäudeausstufungen
- besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) | Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- ORZ - Grundflächenzahl (§ 20 BauNVO) | ORZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- SD - Seitenabstand mit 40-50 Dachneigung | g - geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- Gemeinschaftsflächenverordnung
- Durchgang, Durchfahrt, Überbauung, Brücke

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes: **Dr.-Ing. Worschech & Partner Architekten + Ingenieure**
 Dr.-Ing. Arch. C. Worschech · Dipl.-Ing. V. Müller · Dipl.-Ing. Arch. L. Nowotny
 Fischersand 3/4 · 99084 Erfurt · Tel. 0361 / 25 068 - Fax 0361 / 64 84 096
 Datum: 14. Jan. 1994 Unterschrift:

Stadtplanungsamt Erfurt
 Landeshauptstadt Erfurt
 Stadtverwaltung
 Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN
 Fischersand EFM 111

0.5-FACH VERKLEINERTE KOPIE
 DER ORIGINALZEICHNUNG

Maßstab: 1:200 Datum: 23. September 1994