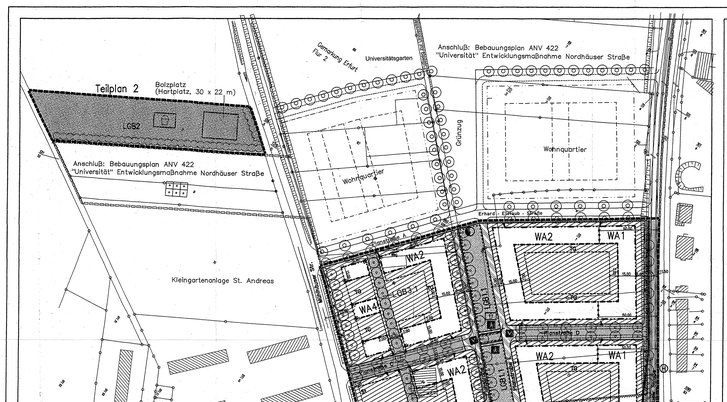

Art und Maß der baulichen Nutzung	WA1	WA2	WA3	WA4
Baugebiet	WA	WA	WA	WA
Bauweise	g	a	o	o
Zahl der Vollgeschosse	IV	IV	I	III
Maximal zulä. Traufhöhe	13,5m	13,5m	5,0m	11,0m

Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ANV 434 umfaßt zwei Teilpläne entsprechend der zeichnerischen Festsetzung:
Teilplan 1
Die eigentliche Baufläche
Teilplan 2
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und Spielanlagen

Planzeichenerklärung

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
(Nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV)

Planungsrechtliche Festsetzungen
(Nach § 9 Abs. 1 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (LB. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Z Tlw.=13,5m Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Z Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 LKm. Abs. 4 BauNVO; Vorm. § 2 Abs. 5 PostBG)

TH 13,5m Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 LKm. Abs. 4 BauNVO; Vorm. § 2 Abs. 5 PostBG)

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Wechsel der Festsetzung Baugrenze – Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg und Radweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht bezüglich der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Erfurt

G/L Zeitrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Erfurt

Durchgang

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TG Umgrenzung von Flächen in denen eine Unterbauung durch Tiefgaragen zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1Nr. 4 BauGB)

Einzelverbrauch (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und für Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität, Trafostationen

Wertstoffsammelplatz

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

LGB2 öffentliche Grünfläche
LGB – Landschaftsgestaltungsbereich

LGB1 private Grünfläche

Spielplatz

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

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

zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

anzupflanzende Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu erhaltende Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und PlanV)

Umgrenzung von Flächen für die Altlastenverdachtsfläche

2. HINWEISE UND PLANZEICHEN DER PLANGRUNDLAGE

Straßenachsen mit Hufeisenkehre

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Bestand Kleingärten bis zum Jahr 2006

Grenze des Entwicklungsbereiches DV 002 'Nordhäuser Straße' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ANV 422

Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen	Ermächtigung
A.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 wird festgesetzt:	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.1	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.1.2	In den Baugebieten WA 2 und WA 4 sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i. Verbindl. BauNVO allgemeinen Wohngebäuden der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.3	In Baugebiet WA 1 sind oberhalb des Erdgeschosses die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2, 1. und 2. Teilsatz BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: - die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und - die Zahl der Vollgeschosse und - die Höhe der baulichen Anlage. Die Festsetzung der zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.	§ 16 Abs. 3 BauNVO
2.2	Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der sichtbaren Traufe der Gebäudeseite begrenzen Blickwinkelsichtfläche. Die Traufhöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.	§ 16 Abs. 3 BauNVO
2.3	Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ein weiteres Vollgeschoss als Staffelgeschoss zulässig. Alle Außenwände von Staffelgeschossen müssen mindest. 1 m zurgegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückversetzen.	§ 16 Abs. 3 BauNVO
3.	**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	In allen Baugebieten WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Ein Über- oder Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Breite von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,0 m zur Baulinie ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
4.	**Nebenanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO
5.	**Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten und Zufahrten für Anliegerverkehr**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1	Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.2	Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen, den Stellplätzen und für den Anliefervorgang werden sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6.1	Die mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) belastete Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist als Durchgang herzugestellt mit einer lichten Höhe von 3,5 m und einer lichten Breite von 3,0 m als Mindestmaß.	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
7.	**Öffentliche und private Grünflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.1	Öffentliche Grünflächen LGB 2: (LGB = Landschaftsgestaltungsbereich) Die Fläche ist als allgemeine Grünfläche, bestehend aus Bolzplatz (Hartplatz, 30 x 22 m), Schutzpflanzung entlang der Universitätsbahn (gemäß ANV 422 - GB1) und der Mühlhäuser Straße und Rasenspielfläche, herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7.2	Private Grünflächen LGB 1: Die Fläche ist parkartig anzulegen. Sie ist mit Gemeschaftsanlagen für die wohnungsnahe Erholung und Spielangeboten für Kinder von 6 bis 12 Jahren herzustellen. Der Aufenthalt auf dieser Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit zu gestatten. LGB 1.2: Die Fläche ist parkartig anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

LGB 3:
Grünzug zwischen WA2/ WA4 (LGB 3.1) und zwischen WA2/ WA3 (LGB 3.2)
Der Bestand von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, zu pflegen und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

WA 4:
Die vorhandene Fettgebüchtehecke ist zu erhalten, zu schützen und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

8.	**Pflanzbindung, Pflanzgebot**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
8.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
8.1.1	Der Bestand von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, zu pflegen und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.	
	WA 4: Die vorhandene Fettgebüchtehecke ist zu erhalten, zu schützen und insbesondere während Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.	
8.2	Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Allgemeine Festsetzungen:	
8.2.1	Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Soweit nicht anderweitig festgesetzt, sind die Gehölze gemäß Pflanzartikel zu verwenden.	
8.2.2	Für alle neugepflanzten Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 24 m² pro Baum (Grundfläche 16 m² und Mindesttiefe 1,50 m) einzuplanen.	
8.2.3	Bei der Pflanzung sind alle Mindestgrößen für den Stammumfang bei Bäumen 1. Ordnung sowie bei straßenbegleitenden Baumpflanzungen 18 bis 20 cm und bei Bäumen 2.Ordnung 14 bis 16 cm vorzusehen.	
8.2.4	Die Erstbepflanzung der Pflanzungen für öffentlich zu widmende Flächen ist als vollendeter Fertigstellungsbefund für die Dauer von 2 Jahren abzuschreiben.	
8.2.5	Begrünung von Fahrgassen: Mindestbreite Tiefgaragenbecken sind zu 60 % intensiv zu begrünen. Dafür ist eine Mindeststärkedicke von 80 cm zu gewährleisten. Für 300 m² ist mindestens ein Baum 2.O. Ordnung zu pflanzen. Mindestens 10 % der Grünflächen sind mit überwegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen.	
8.2.6	Begrünung von Fassaden und Mauern: Fensterlose Wandflächen von Mauern von jeweils mehr als 50 m² Größe sind in geeigneter Weise mit Kletterpflanzen zu begrünen.	
8.2.7	Begrünung von Pkw-Stellplätzen: Auf jeweils 4 Stellplätzen ist mindestens ein hochstammiger standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit Stammumfang 16-20 cm zu pflanzen.	
8.2.8	Gestaltete Freiflächenplan: Die Gestaltung der unbebauten Flächen sind zu mindestens 30 % als begrünte Es ist pro 200 m² ein Baum 2. O. Ordnung zu pflanzen bzw. der vorhandene Baumbestand ist entsprechend zu ergänzen. Mindestens 10 % der Grünflächen sind mit überwiegend einheimischen Sträuchen und sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen.	
8.2.9	WA2: Westlich der Planstraße F sind hochstämmige Bäume als Teil der Bepflanzung zu pflanzen; Abstand unterinnander maximal 12 m, Baumart: Blutahorn (Tilia cordata „Greenspire").	
8.2.10	WA 3: Die Stellplatzanlage ist entlang der Mühlhäuser Straße und der Straße 'Am Universitätsgraben' zu begrünen: - mit jeweils einer wegbegleitenden Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung, maximaler Abstand der Bäume untereinander 9 m, Baumartenliste 20%, wechselnsteine zu den festgesetzten Baumarbeiten im öffentlichen Straßenraum - mit einer Bepflanzung von Sträuchern (mehrreihig) - mit einer geschnittenen Hecke, Mindestbreite 1,20 m, Baumart: Hainbuche (Carpinus betulus) - mit bodendeckenden Sträuchern.	
	In Randbereich WA 3 zu LGB 3.2 ist die in LGB 3.2 festgesetzte Baumreihe durch eine weitere Baumreihe gleicher Art, in wechselweiser Anordnung zu ergänzen. Baumartenliste zwischen Pflanzbäuchen und als Vegetationsflächen mindestens in der Größe eines Stellplatzes anzulegen. Abstand der beiden Reihen von einander: minimal 5 m Abstand der Bäume einer Reihe untereinander: maximal 10 m Baumart: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)	
8.2.11	Zusätzlich erforderliche Baumpflanzungen gemäß 2.2.7 bleiben davon unberührt und sind innerhalb der Stellplatzanlage nachzuweisen.	
	Die festgesetzte Vegetation ist in geeigneter Weise vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.	
8.2.11	WA 4: Parallel zur vorhandenen Fettgebüchtehecke an der Mühlhäuser Straße ist eine Reihe mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen 2. Ordnung anzulegen; Abstand untereinander maximal 9 m; Stammumfang mind. 18-20 cm; Baumart: Vogelkirsche (Prunus avium)	

8.2.12	LGB 1.1: Dektor der Planstraße F sind hochstämmige Bäume als Teil einer Baumalee, entsprechend WA2, zu pflanzen; Abstand untereinander maximal 12 m; Stammumfang mindestens 18-20 cm; Baumart: Auf Einem 300 m² ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Es ist eine Hecke zu pflanzen, Mindestbreite 1m mit dornenfreien Sträuchern zu bepflanzen.	
8.2.13	LGB 1.2: Stellplatz Planstraße B ist ein Baumpfeiz mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung anzubepflanzen; Abstand untereinander maximal 9 m; Stammumfang mind. 18-20 cm.	
8.2.14	LGB 2: Entlang der südlichen Nutzungsgrenze und zwischen Bolzplatz und Mühlhäuser Straße ist eine Fettgebüchtehecke mit dornenfreien wirbelnden Vogelgehölzen zu pflanzen. Mindestbreite 1m.	
8.2.15	LGB 3.1/3.2: Die Gehölze sind ergänzungsweise einer einer Reihe standortgerechter hochstämmiger Laubbäume 2. Ordnung zu bepflanzen. Stammumfang mind. 18-20 cm; Baumart: Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) LGB 3.1: Abstand der Bäume untereinander maximal 9 m; LGB 3.2: Abstand der Bäume untereinander maximal 12 m	
8.2.16	Straßenbäume in der Nordhäuser Straße: Es sind standortgerechte hochstämmige Bäume 1. Ordnung als Teil einer Baumallee zu pflanzen. Baumart: Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	
9.	Gebiete mit Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
9.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttretung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verwendet werden.	
9.2	Die Verwendung folgender Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen in basischen Verfahren und Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie mit Raumen zur Lagerung und zum Verkauf von Lebensmitteln, ist ausgeschlossen:	
10.	**Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10.1	Für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt: Baulich, die Aufenthaltsräume in den außenliegenden Fassaden der Bruchbebauung nach außen abschließen, müssen mindestens folgende resultierende Schallisolation-Maß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 erreichen. An der Nordhäuser Straße bis zu einem Abstand von 50,0 m von der Straßenmitte: bei Wohnungen $R'_{w,res}$ = 45 dB bei Büros und ähnlichen Nutzungen $R'_{w,res}$ = 40 dB An zur dritten Hinterreihe und zur Mühlhäuser Straße orientierten Fassaden: bei Wohnungen $R'_{w,res}$ = 40 dB bei Büros und ähnlichen Nutzungen $R'_{w,res}$ = 30 dB	
10.2	In allen Bereichen, in denen gemäß Festsetzung 10.1 Schallisolation-Maße von mindestens $R'_{w,res}$ = 40 dB und mehr verlangt werden, sind bei Wohnungen von Schlafräumen und Kinderzimmern Einfahrtsöffnungen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ausnahmen von Einfahrtsöffnungen sind nur dann zulässig, wenn Einfahrtsöffnungen nicht direkt zur Straße hin gerichtet sind oder durch eine mindestens 2,0 m hohe und mindestens 2,0 m breite Wand, 5,0 m entfernt vom Straßenrand, abgeschirmt sind. Die Schallisolation-Maße $R'_{w,res}$ muß 10 dB nicht erreichen.	
10.3	Mißbehelfen: Ausnahmen für bewegliche Abtaßbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	
10.4	Die Luftschadstoffbelastung aus dem Tiefgaragen ist nach VDI 2053 über die Gebäude zu führen.	
10.5	Im Baugebiet WA 3 sind zum Blockinnenbereich orientierte Anliefernngszonen schallabgeschirmt einzuhausen.	
11.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 a BauGB
11.1	Einleitungen: Pkw-Stellplätze sind mammit als teilversiegelte Flächen (z.B. mitles Pflaster) herzustellen. Fassenverkrustfarben sowie Pack- und Pflegemittel sind mittels verickerungsfähigem Material herzustellen	
11.2	Die Dachflächen der Garagen sind mit einer wasserundurchlässigen Belage, Bitumenpappen o.ä., zu versehen, um eine ordnungsgemäße Versickerung in den pflanzenversorgbaren Bereich entlagen kann.	
12.	Erhaltung des Bestand: Der Bestand ist zu sichern und fachgerecht bis zum Wiederbeginn zu lagern.	
13.1	Ver- und Entsorgungsleitungen: Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen unter benachbarter Flächen bzw. den dafür hergestellten Vegetationsflächen zu verlegen.	
14.	Entdeckungen: Zum Schutz von Wiederwegen bodenbewohnender Tierarten sind Einfriedungen so zu gestalten, daß die Wiederbewegung von Kleintieren bis ipgleiche nicht behindert werden. Mauern sind nicht zulässig.	

15.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen	§ 9 Abs. 1 a BauGB
12.1	Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den eingriffsverursachenden Bau- Vorhaben zugeordnet und anteilig zugeordnet.	
12.2	Tabelle der Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz:	

Baugebiet (Kompensationsfläche)	Ausgleichsbilanzbereich – LGB (Kompensationsfläche)
WA 1 (8.001,00 m²)	LGB 1.1 Fläche B (anteilig 50 % von 6.445,00 m²; 5.694,00 m²), ges. 6.080,00 m²
WA 2/WA 4 (8.995,00 m²)	- LGB 1.1 (3.222,00 m²), ges. 3.647,00 m² - LGB 1.2 (542,00 m²), ges. 2.548,00 m² - LGB 2 - Fläche B (anteilig 20 % von 6.445,00 m²; 1.147,00 m²), ges. 1.520,00 m² - Grünbereich zwischen Planstraße A und C (714 m²), ges. 714,00 m²
WA 3 (2.134,00 m²)	LGB 3.1 und 3.2 (1.438,00 m²), ges. 1.438,00 m²
Öffentliche Einschließung (850,00 m²)	—

15.	Folgekosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	§ 135 b BauGB
	Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die grundsätzlich zulässigen Flächen verteilt und auf die Eigentümer umgelegt.	

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

		§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 80 ABO. 4 ThüroBO
1.	Dächer: Dacher sind als Flachdächer (max. 10° Neigung) auszubilden. Dachgauben sind nur in untergeordneter Baulänie zulässig. Dachrinnen zulässig. Drempel sind nicht zulässig. Stellplatzüberdachungen sind in ihrer Außengestaltung (z.B. Material) deutlich von den Hauptbauskörpern abzusetzen.	§ 80 Abs. 1 Nr. 1 ThürBauO
2.	Gerüste: Tiefgaragen sind außerhalb einer Überbauung mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m zu versehen. Es ist eine 1m breite Zone unmittelbar an den Gebäuden kann hiervon ausgenommen werden, wenn sichergestellt ist, daß Tiefgaragen hergestellt werden. Ein- und Ausfahrten von Garagenbauten sind eindauben sind mit Toren zu versehen, die einen Raumabschluss gewährleisten.	§ 80 Abs. 1 Nr. 4 ThürBauO
3.	Einfriedungen: Einfäng der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern, ausgenommen Stützmauern, sind nicht zulässig. Einfäng der Grenzen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einfriedungen sind dornenfreien wirbelnden Vogelgehölzen zu ausbauen. Diese Gehölzen müssen dichte nur unter einer lefbar am Gebäude und mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe von max. 0,5 m zulässig.	§ 80 Abs. 1 Nr. 5 ThürBauO
4.	Mülbehälter: Mülbehälter für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	

Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als munitionsgefährdet.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen somit einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde nach § 13 AbsTdm 3 ThüroDSchG.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte des Beiblates zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dereschritten. Als Lüftungsvorrichtungen an Fassaden, an denen passiver Schallschutz erforderlich ist, kommen Fassaden-, Fenster- und Dachflächenventilatoren mit Schallleistungspegel bis zu 35 dB(A) und mit Schalldämpfer, Brüstungsgitter o.ä.), an deren eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen, wie Wintergärten, verglaste Loggien, Balkone, Dachterrassen mit verglaster Abschirmung usw., gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über geöffnete Fenster möglich ist. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Anbringung von Schallschutzvorhängen Platten (Absorptionsvorsatzfaser) a = 0,5 bei 500 Hz zu verbauen.

4. Die Grundstücke Nordhäuser Str.25 (ehemalige Tankstelle), Nordhäuser Str.26 (ehemalige Werkstatt) und Mühlhäuser Str.76 (ehemalige Tankstelle) gelten als altlastenverdächtige Flächen. Bei Bodenbewegungen sind die Bodenverhältnisse hinsichtlich der Belastung der Flächen ist das Staatliche Umweltamt Erfurt zu beteiligen.

5. Die innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien dargestellten Gliederungen und Abgrenzungen sind nur zur Information dargestellt.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan ANV 434

Aufstellungsbeschluß des Stadtbaus Erfurt gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 30.06.2000 (Beschlußnummer 0 - 0 - 0 -