

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB chern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11.1. Im Geltungsbereich sind insgesamt 19 Bäume I. Ordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 13.6. Fensterrahmen, Fassadengeländer, Attikaelemente, Meund 19 Bäume II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Folgende Arten sind zu pflanzen: 13.7. Balkonbrüstungen sind als Flachstahlelemente in folgender Bäume I. Ordnung 14. Dächer

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus x spaethii (Purpur-erle), Betula pendula (Weiß-Birke), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Pflanzqualität Bäume I. Ordnung: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm. Bäume II. Ordnung Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer rubrum 'Red Sunset' (Rot-Ahorn), Acer platanoides 'Columnare' Typ Ley II (Spitz-Ahorn in Sorten), Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus Hybriden (Zier-Äpfel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis

(Elsbeere), Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde in Sorten). Pflanzqualität Bäume II. Ordnung Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.

11.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dau-

Rasenflächen sind nicht zulässig. Pflanzqualität: Heister Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60- 100cm. Folgende Arten sind zu pflanzen: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus avium (Wild-Kirsche), Rhamnus cathatica (Kreuzdorn), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Hundsrose), Rubus idaeus (Himbeere), Rubus spec. (Brombeere), Sorbus aucuparia (Mehlbeere), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Es sind 0,5 bis 1 Strauch/m² zu pflanzen. 11.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind niedrige bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Stauden, Gräser und Frühjahrsblüher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen können Stellplätze für bewegliche Müllbehälter und Lüftungsschächte der Tiefgarage eingeordnet werden.

11.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3 sind mittelhohe bis hohe Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. 11.5. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 sind niedrige bis mittelhohe geschnittene und ungeschnittene Gehölzstrukturen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig.

 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A5 sind Mietergärten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Anlage von Begrünungen entsprechend der Maßnahmen A1 oder A2 zu ersetzen. 11.7. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Be- § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E sind die vorhandenen flächigen Gehölz- und Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen. Für abgängige Baum- und Strauchgehölze sind Ersatz-

pflanzungen mit heimischen Gehölzen in gleicher Anzahl vorzunehmen. 11.8. Die nicht überbauten und nicht mit Erschließungen, Wegen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Terrassen genutzte Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen und dabei mit einer Substratüberdeckung von mindestens 0,40 m zu versehen. Die Bereiche der Feuer-

wehrzufahrt können mit Rasengitterpflaster befestigt wer-11.9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind aus- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

schließlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhal- § 88 Abs. 1 Nr. 4, 6 ThürBO ten. Die Bereiche der Feuerwehrzufahrt können mit Rasengitterpflaster befestigt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Ermächtigung

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

 Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Baugebiet WA 1 sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.

Fassadengestaltung

13.1. Im Baugebiet WA 1 sind innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die baukörperlichen Proportionen und Fassadenvarianten entsprechend den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 in jeweils einem einheitlichen primären Farbton herzustellen. Die Fassaden oberhalb der Sockelgeschosse sind nur in Putzausführung zulässig. In den Baufeldern B bis G umfasst das Sockelgeschoss das Erdgeschoss. Im Baufeld A umfasst das Sockelgeschoss das Erdge-

schoss und das 1. Obergeschoss. Fassaden der Sockelgeschosse sind entsprechend den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 nur in Klinkeroptik zulässig.

durch Materialwechsel als Pendant zur jeweiligen Fassade gemäß Ansichten akzentuiert werden. Hierfür kommen Faserzementpaneele oder Klinkerfelder in Frage. Reflektierende Materialien mit der Ausnahme von Glas sind unzulässig.

Zierfeldbereiche innerhalb der Fensterbänder müssen

13.2. Die Putzfassaden sind in folgenden Farbausführungen zu-

ncs S 1002-Y50R / Hellbezugswert 75,6%

ncs S 2002-Y / Hellbezugswert 55,9% ncs S 2502-Y / Hellbezugswert 47,0% ncs S 4502-Y / Hellbezugswert 29,0%

13.3. Die Zierfeldbereiche innerhalb der Fensterbänder sind in folgenden Farbausführungen zulässig: braun - ncs S 2005-Y40R

weiß - ncs S 0300-N umbra-grau - ncs S 7005-Y20R

13.4. Die in Klinkeroptik ausgeführten Sockelbereiche sind in folgender Farbausführung zulässig: Klinkeroptik, hell, erdtönig, gemäß Ansichten

 ncs S 0500-N Zusätzlich dazu sind Fensterfaschen als Anstrich gold-gelb

13.5. Fensterfaschen sind als Putzausführung in folgender Farb-

tallteile der Fassaden, PR-Fassaden, Rollläden und Jalou-

Umbragrau (RAL 7022) = ncs S 7502-Y

Anstrich gold-gelb = ncs S 2070-Y10R

14.1. Innerhalb des Baugebietes WA 1 ist als Dachmaterial mit

gien nur Dachbegrünung zulässig.

Dachziegel in der Farbe Rot zulässig.

Ausnahme der Flächen der Dachterrassen, technische

Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Ener-

Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nut-

Dachterrassen können mit festen Belägen ausgeführt wer-

zung erneuerbarer Energien können bekiest werden.

14.2. Innerhalb des Baugebietes WA 2 ist als Dachmaterial nur

15.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zuläs-

15.2. Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdge-

15.3. Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Werbe-

Grundstücke sowie der Einfriedungen

16.1. Im Bereich der Baufelder A bis F ist der Sichtschutz zwi-

17.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Ge-

Die Gebäude auf den festgesetzten Flächen für Nebenan-

gestalten. Sie sind abschließbar auszuführen.

17.3. Der Trafo ist allseitig umlaufend gemäß den Festsetzungen

bäude zu integrieren bzw. in den dafür festgesetzten Flä

lagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz für bewegliche

Abfallbehälter M (Müllboxen) sind einheitlich mit allseitig

umlaufenden blickdichten Seitenwänden mit einer Min-

desthöhe von 2,0 m und extensiv begrünten Dächern zu

Die Belüftung kann durch einen umlaufenden offenen Fries

über den blickdichten Seitenwänden in einer Höhe von ca.

und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

fallbehälter und Trafos

chen M zulässig.

1,0 m erfolgen.

schen den Terrassen nur als Hecke und/oder Spalierhecke

mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer maxima-

len Breite von 0,80 m auszuführen, dauerhaft zu erhalten

tafeln zulässig.

schoss mit einer maximalen Größe von 0,3 m² pro Werbe-

anlage erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren

16. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Ab- § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

sien sind in folgender Farbgebung zulässig:

(ncs S 2070-Y10R) zulässig.

Farbgebung zulässig:

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.10.2015 mit Beschluss Nr. 1520/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 13.11.2015, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss Nr. 0247/17 vom 14.06.2017, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017 geändert.

3. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung wurde am 14.06.2017 mit Beschluss Nr. 0247/17 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

ANV643 "Wohnen am Auenpark"

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017

durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden. 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erfor-

zogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem.

derlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. 6. Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr. 1759/18 den Entwurf des vorhabenbe-

§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. 7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2

Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 279.03.2018 öffentlich ausgelegen. 8. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landes-

hauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. 9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem.

§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Anordnung und Gestaltung von Werbeanla- § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10. Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2018. Gem. § 4a Abs.3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die

Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt. 11. Der Stadtrat Erfurt hat am 5.3.18 mit Beschluss Nr. 0474118 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ge-

mäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlos-

Erfurt, den 25.05.48

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 2505 pvorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekun-

Erfurt, den 2012/18

A.Bausewein Oberbürgermeister 44UPTS

Der vorhabenbezogene Bebaungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 1.03.6 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.05 p übereinstimmen.

gez. Willwer

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBI.S. 49), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der

Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBI, S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. Juni 2018 (GVBI. S. 297)

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057 (Nr. 25)

Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBI. S. 74)

Dipl.-Ing. (FH) Arnt Wittwer, ÖbVI

Erfurt, den 30.05.18

Rechtsgrundlager

Archäologische Bodenfunde

dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsda-

ten und die Lageplänen der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

Sportanlagenlärm

Sportanlagen zum Teil erheblich vorbelastet. Es wird darauf verwiesen, dass von nachträglichen hoheitlichen Maßnahmen gegenüber den Sportanlagen abgesehen wird.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

weichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen. Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung

CEF-Maßnahme Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gehölze in der benachbarten Geraaue) die Anbringung von sechs Fledermauskästen (je 2x Typen 2FS, 1FS und 1FF z.B. Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) sowie vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR Dreiloch und 1N der Fa. SCHWEGLER oder ver-

gleichbare) vorzusehen. len, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Teil C: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

unter Nr. 17.2. einzuhausen.

Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebiets in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungs-

plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der bestehenden, unmittelbar angrenzenden

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen Die Baufeldfreimachung mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf ab-

> Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle). Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt mitzuteilen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Zeitliche Beschränkung für den Gebäudeabriss Der Abriss der Baracken darf nur innerhalb der Zeitspanne vom 1. September bis 31. Oktober jeden Jahres (außerhalb der Reproduktions- und Winterruhezeiten der Fledermäuse) er-

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquel-

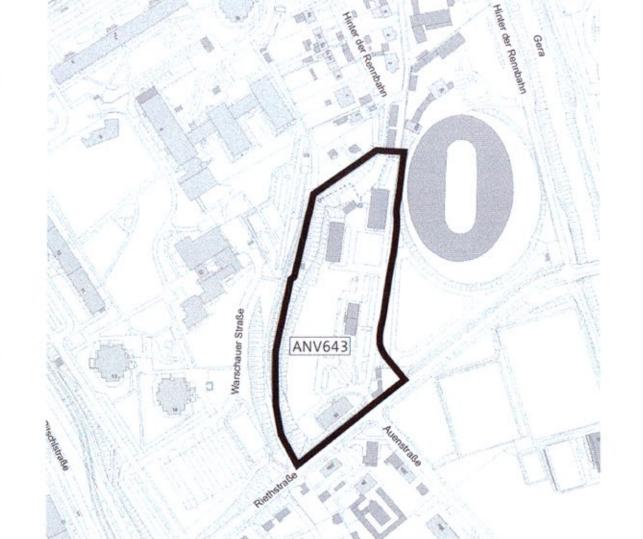
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV643 "Wohnen am Auenpark"

- Teil 1 von 4 -

Die Genehmigung erfolgte unter AZ.: 310-4621-7662/2018-16051000-VBPL-WA-ANV 643 Weimar, den 06.11.2018



LANDESHAUPTSTAD1



Maßstab: 1:500 Datum: 14.08.2018 Planausschnitt unmaßstäblich Nachdruck oder Vervielfältigung verboten



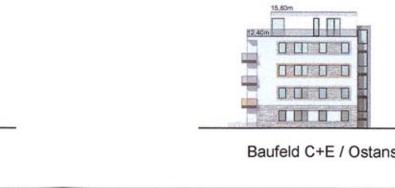


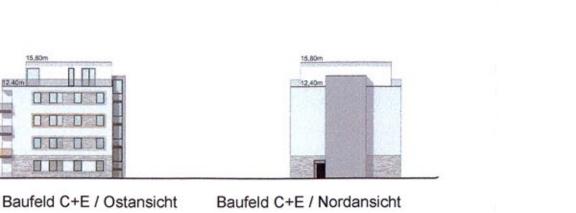
HINDER OF THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE

Baufeld G1-G3 / Südansicht

Baufeld A / Ostansicht







Baufeld G1-G3 / Ostansicht



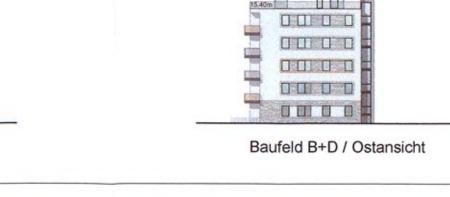
Baufeld A / Westansicht

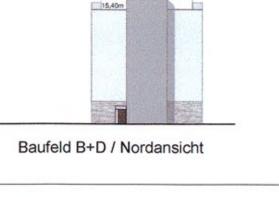
O III



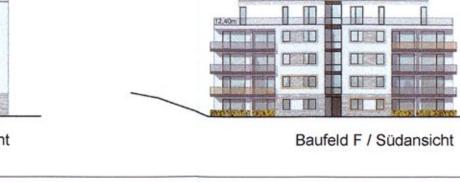
Baufeld G1-G3 / Nordansicht

Baufeld A / Nordansicht





Baufeld A / Südansicht





Baufeld F / Nordansicht

Ansichten Einhausung Trafo / Müll

2,12 m² Öffnungsfläche ein horizontaler Mindestabstand

von 2,5 m zum nächstgelegenen Fenster eines schutzbe-

dürftigen Raumes einzuhalten, bis 2,88 m² Öffnungsfläche

ein Mindestabstand von 3,5 m.

01 8

Baufeld G1-G3 / Westansichten

Baufeld F / Ostansicht