



TEIL A2: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.1 ThürBO und nach §12 Abs.3 Satz 2 BauGB, M 1:250



WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Ost, Anger
WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Süd
WA2 (Torhaus 1) Ansicht Ost, Eingang (Anger)
WA2 (Torhaus 1) Ansicht Süd, Straßensicht
WA1 (Bogenbebauung) Ansicht West, vom Sportplatz
WA1 (Bogenbebauung) Ansicht Nord
WA2 (Torhaus 1) Ansicht West
WA2 (Torhaus 1) Ansicht Nord, Hofansicht

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZVO90

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---------------------------|------------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) |

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Verkehrsrflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

| Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|-----|---|--|
| 0. | Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. | § 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB |
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| 1.1 | Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbauetische und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| 2.1 | Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist über die Gesamtfächen des WA und WA2 nachzuweisen. | § 16 Abs.2 BauNVO § 12 Abs.3 BauGB |
| 2.2 | Garagegeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. | § 21a Abs.1 BauNVO |
| 3. | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| 3.1 | In der abweichenden Bauweise a (WA1) sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längebeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht. | § 22 Abs.4 BauNVO |
| 3.2 | Ein Überschreiten der Baulinie des WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 5,50 m, in der Summe höchstens 26,00 m pro Geschoss bis maximal zur Grenze der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (Garagegeschosse) zulässig. | § 23 Abs.2 BauNVO |
| 3.3 | An der südlichen Baulinie des WA2 ist für das oberste Vollgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie um maximal 1,50 m zulässig, an der östlichen Baulinie um maximal 2,50 m (Stallfischgeschoss). | § 23 Abs.2 BauNVO |
| 3.4 | Ein Überschreiten von Baugrenzen im WA1 ist durch Balkone mit einer Breite von maximal je 5,50 m, in der Summe höchstens 45,00 m pro Geschoss bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zulässig. | § 23 Abs.3 BauNVO |
| 4. | Flächen für Stellplätze und Garagen | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB |
| 4.1 | Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Garagegeschoss zulässig. Ein- und Ausfahrten in das Garagegeschoss sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. | § 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.9 BauNVO |
| 5. | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB |
| 5.1 | Im Plangebiet ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. §2 Nr.12 der 1. BImSchV ein. | § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB |
| 6. | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.1 | Die Fahrbahndecken der Einfahrten sowie der überfahrbaren Flächen innerhalb des Garagegeschosses sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigen lärmarmen Oberflächenbelag (SIC) = 0 dB(A) auszuführen. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.2 | Die Tore des Garagegeschosses sind für eine automatische Bedienung auszuliegen. Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und das Garagengerüst sind nach dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik auszubilden, sodass die von diesen Vorrichtungen verursachten Beurteilungswerte mindestens 10 dB(A) unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1d) der TA Lärm liegen. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.3 | Im Garagegeschoss des WA1 ist die Trenndecke zu den darüber liegenden Geschossen schallschützend auszuführen, sodass die Geräuschübertragungen auf einen maximal zulässigen Beurteilungswert von 35 dB(A) – tags und 25 dB(A) – nachts in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 begrenzt werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.4 | Zur passiven Be- und Entlüftung des Garagegeschosses im WA1 sind an der Westfassade insgesamt 6 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 0,8 m²) und an der Ostfassade insgesamt 4 Lüftungsoffnungen (freie Öffnungsfläche jeweils maximal 1,25 m²) zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

| Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|-----|---|------------------------|
| 6.5 | An der Ostfassade des WA2 sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss nur Fenster mit Festverglasung oder mit geschlossenen ausführenden Vorbauten (verglasete Balkone) zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 6.6 | An der Südfassade des WA2 ist die Beschaffenheit der Außenbauteile an den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich II. Die Bauteile von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fenster an lärmbehafteten Fassaden (Lärmpegelklasse III und höher) verfügen, ist über schalldämmende Lüftungsoffnungen / -einrichtungen sicherzustellen. Die Lüftungsoffnungen / -einrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nicht verringern. | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| 7. | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Binden für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 7.1 | Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden 10 Bäume sind ausschließlich als Nadelbäume (Gewöhnliche Kiefer Pinus sylvestris) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 25/30 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Die Baumscheiben außerhalb der wassergebundenen Negendecke sind mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise verschoben werden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdrucksicher zu erhalten. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 8. | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 8.1 | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern und Frühjahrsblüher anzuzeigen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 8.2 | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind die Flächen gärtnerisch mit Stauden, Gräsern, Kleinsträuchern und Frühjahrsblüher anzuzeigen und dauerhaft zu erhalten; Rasenflächen sind nicht zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 8.3 | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind 7 heimische Laubbäume I. Ordnung und 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität Hochstamm Stammdurchmesser 15-20 cm. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche mit Strauchgruppen und Frühjahrsblüher zu gestalten. Die Bereiche der Feuerwehrlaufstrecke können mit Großsteinpflaster mit Rasenflächen belegt werden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdrucksicher zu erhalten. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| 8.4 | Auf den Flachdächern des Garagegeschosses des WA1 und WA2 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Mindestens 30 % dieser Fläche ist mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 40 cm vorzusehen. Diese Flächen sind mit Gräsern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Maximal 20% der Gesamtfläche können mit wassergebundenen Wege und Trittpfade belegt werden. | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |

TEIL C: HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologie**
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabfindungen zu erwarten sind. Die Errichtung einer denkmalpflegerischen Zielsetzung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Bodendenkmälern.
- Fernwärmeversorgung**
Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein mögliches Fernwärmeversorgungsgebiet außerhalb der Fernwärmeversorgungszone der Stadt Erfurt. Im Hinblick auf die langfristig ausgelegte Netzausbaukonzeption zur wirtschaftlichen Versorgung sollen die Grundstücke der Fernwärmeversorgungszone zu Grunde gelegt werden.
- Artenschutz**
Notwendige Fällungen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor Fällungen ist eine Baumkontrolle auf Höhlen/Nester durchzuführen. Die Maßnahmen sind entspr. der Spezifizierungen des faunistischen Gutachtens durchzuführen.
Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:
1. Sofern die noch durchzuführenden Untersuchungen das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse bestätigen sollen, ist das Anpflanzen der örtlichen Zauneidechsenpopulation mittels Fangzangenfangnetzen und die Umsetzung der Tiere in andere geeignete Lebensräume innerhalb des Stadtgebietes erforderlich.
2. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltereffekt für Nachflieher minimieren, zulässig.
- Einschneidemöglichkeiten von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingespart werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bauabwägungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu demgegenüber Einsicht beizubehalten wird.

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV670 „Bornthalbogen, Teilgebiet 2“

- Der Stadtrat Erfurt hat am 01.10.2014 mit Beschluss Nr. 1427/14, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, die Grundsatzentscheidung zur städtebaulichen Entwicklung getroffen, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes ANV665 „Bornthalbogen“ und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 31.10.2014, ist vom 10.11.2014 bis zum 12.12.2014 durch öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2014 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 08.07.2015 mit Beschluss Nr. 0882/15 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 „Bornthalbogen, Teilgebiet 2“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV670 „Bornthalbogen, Teilgebiet 2“ und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 7.2.2016 mit Beschluss Nr. 0262/16 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Teilgebiet 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürBO in der Satzung beschlossen.

Erfurt, den 21.09.16

(Signaturen)
Oberbürgermeister
Landeshauptstadt Erfurt
Landesrat Thüringen
Rechtsverbindlich
Erfurt, den 22.09.16

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49) zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neukonzeption vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2016 (GVBl. S. 242, 244)

Stand: 08.08.2016

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt, Datum der ALK: 12/2014

Es wird beantragt, 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 übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Lieberstraße 34
99096 Erfurt

quas-stadtplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV670 "Bornthalbogen – Teilgebiet 2"

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 bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den 22.09.16

(Signaturen)
Landeshauptstadt Erfurt
Landesrat Thüringen
Oberbürgermeister
Rechtsverbindlich
Erfurt, den 22.09.16

Maßstab: 1:500 Datum: 08.08.2016 Planauschnitt: unmaßstäblich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung