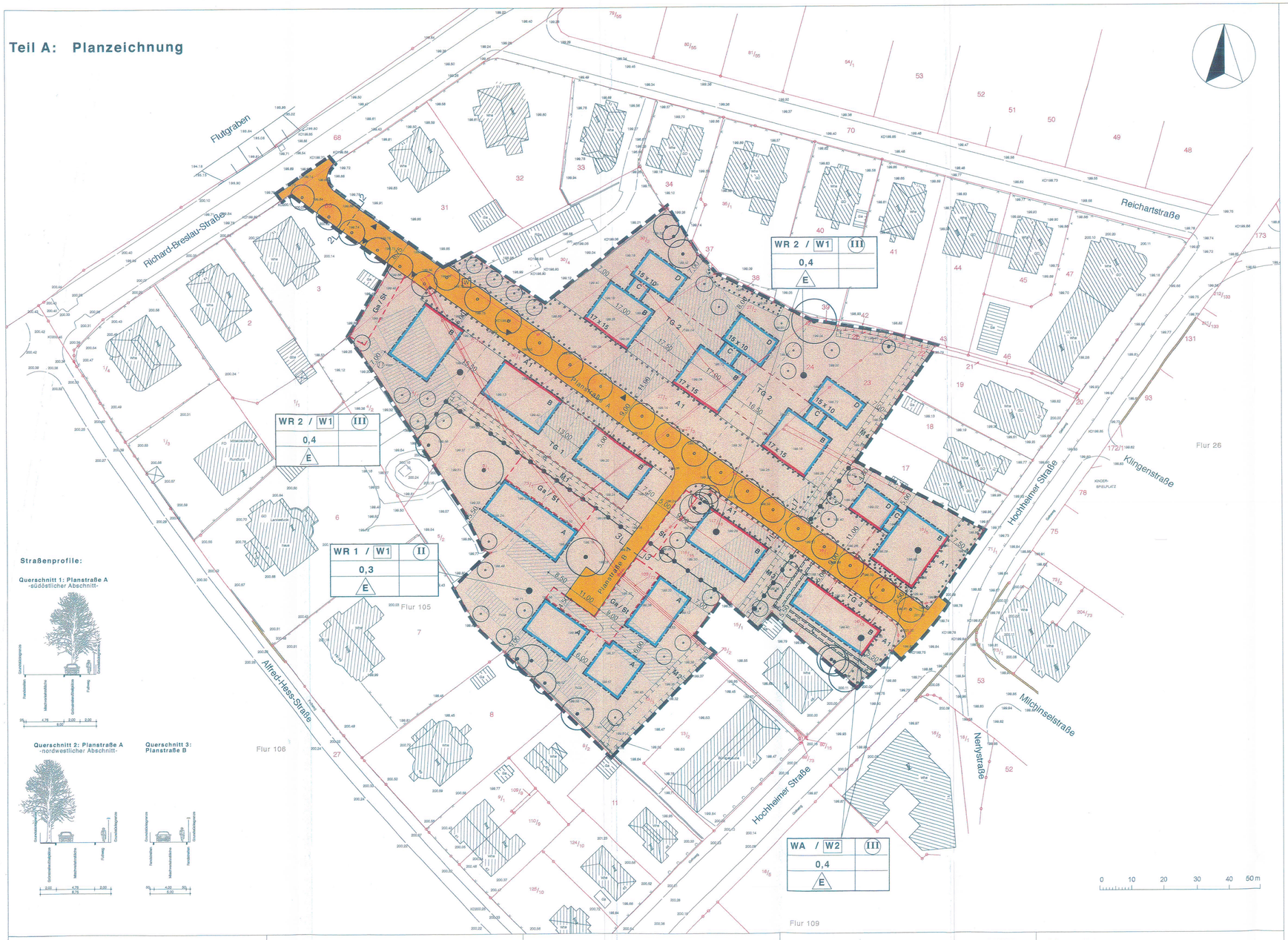
Teil A: Planzeichnung



Straßenprofile:

Querschnitt 1: Planstraße A -südöstlicher Abschnitt-

Querschnitt 2: Planstraße A -nordwestlicher Abschnitt-

Querschnitt 3: Planstraße B

Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach §9 Abs.1 und 2 BauGB sowie §12 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
1.1	Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 von Hundert überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
1.2	In den Baufeldern A wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt: Mindesthauptfirsthöhe (Gebäudeaußenwand): 7,00 m Maximale Traufhöhe (Gebäudeaußenwand): 8,00 m Maximale Traufhöhe (Außenwand Staffelgeschoss): 10,50 m Oberkante Gebäude als Mindestabstand: 9,50 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß: 12,00 m	§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
1.3	In den Baufeldern B wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt: Mindesttraufhöhe (Gebäudeaußenwand): 9,00 m Maximale Traufhöhe (Gebäudeaußenwand): 10,00 m Maximale Traufhöhe (Außenwand Staffelgeschoss): 12,50 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß: 15,00 m	§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
1.4	In den Baufeldern C darf die Oberkante Gebäude die Traufhöhe der Gebäude in den Baufeldern B nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
1.5	In den Baufeldern D wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt: Oberkante Gebäude als Höchstmaß: 9,00 m	§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
1.6	Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand definiert. Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe als Oberkante Attika bzw. als Oberkante der Brüstung von Dachterrassen.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
1.7	Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen ist die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**
2.1	Ein Überschreiten von Baugrenzen ist nur durch Balkone bis zu einer Länge von höchstens 5,00 m und einer Tiefe von höchstens 2,50 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
2.2	Ein Überschreiten von Baulinien ist nur durch Balkone und Treppenhäuser bis zu einer Länge von höchstens 5,00 m und einer Tiefe von höchstens 2,50 m zulässig. Die Gesamtlänge aller die Baulinie überschreitenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.	**Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB**
3.1	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
3.2	Oberirdische Garagen, Tiefgaragen sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.	**Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB**
4.1	Im WR 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.	
4.2	Im WR 2 und WA sind je Wohngebäude höchstens 11 Wohnungen zulässig. Dabei werden die Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der Baufelder B, C und D als ein Wohngebäude gerechnet.	
5.	**Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Im WR 2 und WA ist der Anschluss von Grundstücken an die Planstraße A für den Kfz-Verkehr nur an den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.	
6.	**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**
6.1	Unverschmutztes Regenwasser ist in Abhängigkeit von den Baugrundverhältnissen auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln.	
6.2	Im WR 2 und WA sind pro Gebäude mindestens zwei Fledermausquartiere und im WR 1 mindestens ein Fledermausquartier gemäß den Vorgaben des Fledermausgutachtens vom Oktober 2005 zu schaffen.	
6.3	Innerhalb der Flächen M1 sind eine dreireihige Hecke sowie 10 Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste Nr. 1 bzw. Nr. 3 in nachfolgender Pflanzqualität zu pflanzen. Bäume: Hochstämme 3xv, Stammumfang 16–18 cm Hecken: Sträucher verpflanzt, Höhe 60-100 Heister verpflanzt, Höhe 125–150 cm	
6.4	Innerhalb der Fläche M2 sind eine fünfreihige Hecke und 4 Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste Nr. 1 bzw. Nr. 3 in nachfolgender Pflanzqualität zu pflanzen: Bäume: Hochstämme 3xv, Stammumfang 18-20 cm Hecken: Sträucher verpflanzt, Höhe 60-100 cm Heister verpflanzt, Höhe 125–150 cm	
6.5	Innerhalb der Fläche M3 ist eine dreireihige Hecke gemäß Pflanzenliste Nr. 3 in nachfolgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hecken: Sträucher verpflanzt, Höhe 60-100 cm Heister verpflanzt, Höhe 125-150 cm	
6.6	Innerhalb der Fläche M4 sind eine dreireihige Hecke sowie 4 Bäume 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste Nr. 1 bzw. Nr. 3 in nachfolgender Pflanzqualität zu pflanzen. Bäume: Hochstämme 3xv, Stammumfang 18-20 cm Hecken: Sträucher verpflanzt, Höhe 60-100 cm Heister verpflanzt, Höhe 125–150 cm	
6.7	Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mit Oberboden in einer Höhe von mindestens 0,60 m zu überdecken.	
7.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB**
7.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Abweichend davon sind ausnahmsweise feste und flüssige Brennstoffe zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die jeweilige Feuerungsanlage die Emissionsschutzanforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" erfüllt und wenn nachgewiesen wird, dass außerhalb der Heizperiode der Warmwasserbedarf durch emissionsfreie Anlagen (wie Wärmepumpen) gedeckt werden kann. Das Verwendungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen gilt nicht für zusätzliche Kamininstallationen, sofern diese nicht ausschließlich der Behebung der Gebäude dienen. Pro Gebäude ist nur eine solche Kamininstallation zulässig.	
8.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	**§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**
8.1	An der der Hochheimer Straße zugewandten Fassaden ist ein Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB(A) einzuhalten.	
8.2	Schlafräume und Kinderzimmer, die nur Fenster zur Hochheimer Straße haben, sind mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.	
9.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 25 a,b BauGB**
9.1	Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte je ein Baum der Art Tilia cordata 'Greenspire' als Hochstamm in einer Mindestqualität von 3xv und Bi-U 18/20 in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzschaibelien sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
9.2	Im WR 2 und WA sind entlang der Grundstücksgrenzen zur Hochheimer Straße sowie zu den Planstraßen A und B Buchenhecken in einer Mindestqualität von 2xv, mit Ballen und einer Höhe von 100-125 zu pflanzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.3	Die Fläche für Stellplätze ist bei gegenüber der angrenzenden nichtüberbaubaren Grundstücksfläche vollständig mit einer Hainbuchenhecke in einer Mindestqualität von 2xv, mit Ballen und einer Höhe von 100-125 einzugrünen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.4	Wertstoffcontainerstandplätze sind gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken vollständig mit einer Hainbuchenhecke in einer Mindestqualität von 2xv, mit Ballen und einer Höhe von 100-125 einzugrünen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.5	Die Grundstücke sind gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig mit Hecken gemäß Pflanzenliste Nr. 4 als verpflanzter Strauch in einer Höhe von 60-100 cm einzugrünen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.6	Die nichtüberbaute Grundstücksfläche ist innerhalb der Flächen A1 zu mindestens 60%, außerhalb der Fläche A1 zu mindestens 80% zu begrünen. 20% der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Hecken entlang der Grundstücksgrenzen können auf diesen Anteil mit angerechnet werden.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.7	Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Bäume 1. ordnet 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste Nr. 2 als Hochstamm in einer Mindestqualität von 3xv und St-U 18/20 zu pflanzen. Die Standorte sind in ihrer Lage innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes verschiebbar.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.8	Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind mit begrünten Rankgerüsten oder mit einer extensiv begrünten Überdachung zu versehen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.9	Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise durch Bindung mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste Nr. 5 zu begrünen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
9.10	Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und im Fall eines Absterbens durch gleiche Arten zu ersetzen.	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
10.	**Energieeinsparung**	**§ 12 BauGB**
10.1	Der Jahresprimärenergiebedarf Q_P (bei 60 kWh pro m^2 Gebäudenutzfläche A_N nicht überschreiten. Gleichzeitig muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust H' (siehe in der EnEV (Anlage 1, Tabelle 1) i.d.F. vom 24. Juli 2007 angegebenen Höchstwert um mindestens 30% unterschreiten. Der Jahresprimärenergiebedarf Q_P und der spezifische Transmissionswärmeverlust H' sind nach der EnEV zu berechnen und nachzuweisen.	

Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11.	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** Dächer In den Baufeldern A sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer oder Satteldächer bis 25° Dachneigung oder Zeltdächer bis 25° Dachneigung auszubilden.	**§ 83 Abs.1 Nr. 1 ThürBO**
11.2	In den Baufeldern B sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer bis 7° Dachneigung oder Zeltdächer bzw. Walmdächer bis 25° Dachneigung auszubilden. Bei Pultdächern muss die geneigte Dachfläche der Straße zugewandt sein.	
11.3	In den Baufeldern C und D sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer auszubilden.	
11.4	Die Dächer der Hauptgebäude sind jeweils mit einer einheitlichen Bedachung in den Farbtönen Kupferbraun oder Grau bis Anthrazit auszubilden.	
11.5	Auf diesen Dachaufbauten unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur haustechnischen Versorgung. Die Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes um Zuschlägen 1,00 m Überragen und sind mindestens 0,50 m vom Traufrand zurückzusetzen.	
	Gebäudegestaltung	
11.6	In den Baufeldern B ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse sind Geschosse, deren Außenwände gegenüber den Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die Attika der Gebäudeaußenwände ist in einheitlicher Höhe auszubilden.	
11.7	In den Baufeldern C und D sind Geschosse, deren Außenwände gegenüber den Außenwänden der jeweils darunterliegenden Geschosse zurückspringen, unzulässig.	
11.8	Brüstungen von Dachterrassen sind als geschlossene Mauern bündig mit der darunter liegenden Außenwand auszubilden.	
11.9	In den Baufeldern A darf die Oberkante des Fertigfußbodens Eindgeschoss höchstens 1,00 m über der Bezugsebene gemäß Festsetzung Nr. 1.6 liegen.	
11.10	In den Baufeldern B darf die Oberkante des Fertigfußbodens Eidgeschoss höchstens 0,30 m über der Bezugsebene gemäß Festsetzung Nr. 1.6 liegen.	
	Fassaden/Brüstungen	
11.11	In den Baufeldern B sind die Fassaden in entfarbenen Naturtönen auszubilden.	
11.12	In den Baufeldern C sind die Fassaden vollflächig als transparente Glasfassaden zu gestalten.	
11.13	Die Staffelgeschosse sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl deutlich von der Fassade des Gebäudes unterscheiden.	
11.14	Balkone und Loggien sind mit geschlossenen Brüstungen zu versehen. Die Brüstungen sollen sich hinsichtlich Farb- und Materialwahl deutlich von der Fassade des Gebäudes unterscheiden.	
	Nebenanlagen	
11.15	Die Dächer von oberirdischen Garagen und Nebengebäuden sind als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 7° Dachneigung auszubilden.	
11.16	Im WR 1 sind hochbauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden an die Hauptgebäude oder die oberirdischen Garagen anzubauen, so dass diese eine bauliche Einheit bilden.	
12.	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO**
12.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind vollständig durch geeignete bauliche Maßnahmen vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und zu begrünen.	
13.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**	**§ 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO**
13.1	Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anschüttungen für die Herstellung von Terrassen. Diese dürfen eine Höhe von 0,50 m bezogen auf die darunterliegende Geländeoberkante nicht überschreiten.	
14.	**Einfriedungen**	**§ 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO**
14.1	Die Grundstücke in WR 1, WR 2 und WA sind entlang der Planstraßen A und B sowie entlang der Hochheimer Straße mit Zäunen in einer Höhe von 1,20 m einzufrieden und gemäß Festsetzung Nr. 9.2. zu hinterpflanzen.	
14.2	Die Einfriedungen sind mit einem 0,30 cm hohen Betonsteinsockel sowie Pfosten und Zaunfeldern aus Metall mit senkrechter Stäbung auszubilden.	

Pflanzenliste

1. Bäume für die Maßnahme M1 - M4

Säulen-Ahorn Typ Ley II	*Acer platanoides, Columnare Typ Ley II*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Kleinkronige Winterlinde	*Tilia cordata 'Rancho'*
Thüringische Mehlbeere	*Sorbus thuringiaca*

2. Bäume auf den privaten Baugrundstücken

Bäume 1. Ordnung

Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Birke	*Betula pendula*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	*Acer campestre*
Säulen-Ahorn Typ Ley II	*Acer platanoides, Columnare Typ Ley II*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Kleinkronige Winterlinde	*Tilia cordata 'Rancho'*
Thüringische Mehlbeere	*Sorbus thuringiaca*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter-Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuß	*Corylus avelana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rainweide	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*
Hundsrose	*Rosa canina*
Zaunrose	*Rosa rubiginosa*
Salweide	*Salix caprea*
Flieder	*Syringa vulgaris*
Wolliger-Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner-Schneeball	*Viburnum opulus*
Feldahorn	*Acer campestre*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

4. Heckenpflanzungen

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter-Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuß	*Corylus avelana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rainweide	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Mahonie	*Mahonia aquifolium*
Alpen-Johannisbeere	*Ribes alpinum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Zaunrose	*Rosa rubiginosa*
Flieder	*Syringa vulgaris*
Wolliger-Schneeball	*Viburnum lantana*

5. Kletterpflanzen

Efeu	*Hedera helix* *
Immergrünes Geißblatt	*Lonicera henryi* *
Jelängerjelieber	*Lonicera caprifolium*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*
Geißblatt	*Lonicera perictyma*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'* / *quinquefolia*
Blauregen	*Wisteria sinensis*
Trompetenblume	*Campsis radicans*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Akebie	*Akebia quinata*

* immergrüne Pflanzen

Teil C: Hinweise

Auf die Wohngebiete wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der Alfred-Hess-Straße und der Hochheimer Straße ein, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten.

Planzeichenerklärung

I Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
nach BauGB, BauNVO, PlanzVO

Nutzungsschablone

WR / W1	II
0,4	
E	

Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Bauweise

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- W1 – Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- W2 – Besonderer Nutzungszweck von Flächen: Wohngebäude / Im Erdgeschoss sind Büronutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank-u. Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks-u. Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen der Verwaltung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

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

- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- z.B. (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Baulinie
- E – nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Baum
- Anpflanzen: Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  St – Stellplätze
  TG – Tiefgarage
  Ga – Garagen
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  L – Mit Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3 m zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 BauNVO, §16 Abs.5 BauNVO)
- 8,00 – Bemaßung in Meter
- 10 x 15 – Baufeldbemaßung

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7/14 – vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- 199,40 – Höhenpunkte des vorhandenen Geländes in m über NHN
- Parzellierungsvorschlag
- A - D – Bezeichnung der Baufelder
- Bezeichnung der Straßenquerschnitte
- W – Wertstoffcontainer-Standplatz

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am 28.05.2004 den Beschluss Nr.107/2004 über die Aufstellung des Bebauungsplanes BRV 495 gefasst, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 11.06.2004.

Erfurt, den 12. DEZ. 2008 — Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 107/2004 am 28.05.2004 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 11.06.2004, ist vom 21.06.2004 bis zum 23.07.2004 durchgeführt worden.

Erfurt, den 12. DEZ. 2008 — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den 12. DEZ. 2008 — Oberbürgermeister

Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan BRV 495 als vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 495 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - neuer Titel: "Wohnen am Luisenpark"

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 024/2008 am 20.02.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Erfurt, den 12. DEZ. 2008 — Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 17.03.2008 bis zum 18.04.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 07.03.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird hier bei der Bekanntmachung zudem darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan BRV 495 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Erfurt, den 12. DEZ. 2008 — Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat mit Beschluss Nr. 0001/09 am 29.10.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den 12. DEZ. 2008 — Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO bei der Rechtsaufsichtsbehörde
am 18.12.2008 angezeigt worden.
Az.: 310-612.30-240/2005-1005100- U2 WA-BRV495

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

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 30. JAN. 2009 — i.V. T. Thürbach
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 19.02.2009 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Bauinformationsbüros der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den 11. MRZ. 2009 — Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.02.2006 (GBl*S. 40)
4. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 06.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
5. **Raumordnungsverordnung (RoV)** vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 18.08.2002 (BGBl. I S. 1914)
6. **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)** vom 15.05.2007 (GVBl. S. 45)
7. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
8. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06. 2008 (GVBl. S. 134)
9. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, 2008 S. 47)
10. **Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThüNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2007 (GVBl. S. 86)
11. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
12. **Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), geändert durch Gesetz vom 23.11.2006 (GVBl. S. 369)
13. **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.06.2006 (BGBl. I S. 2146)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
15. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2004 (GVBl. S.889)
16. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
17. **Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG)** vom 20.07.2007 (GVBl. S.86)
18. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
19. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)
20. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz — BBodSchG)