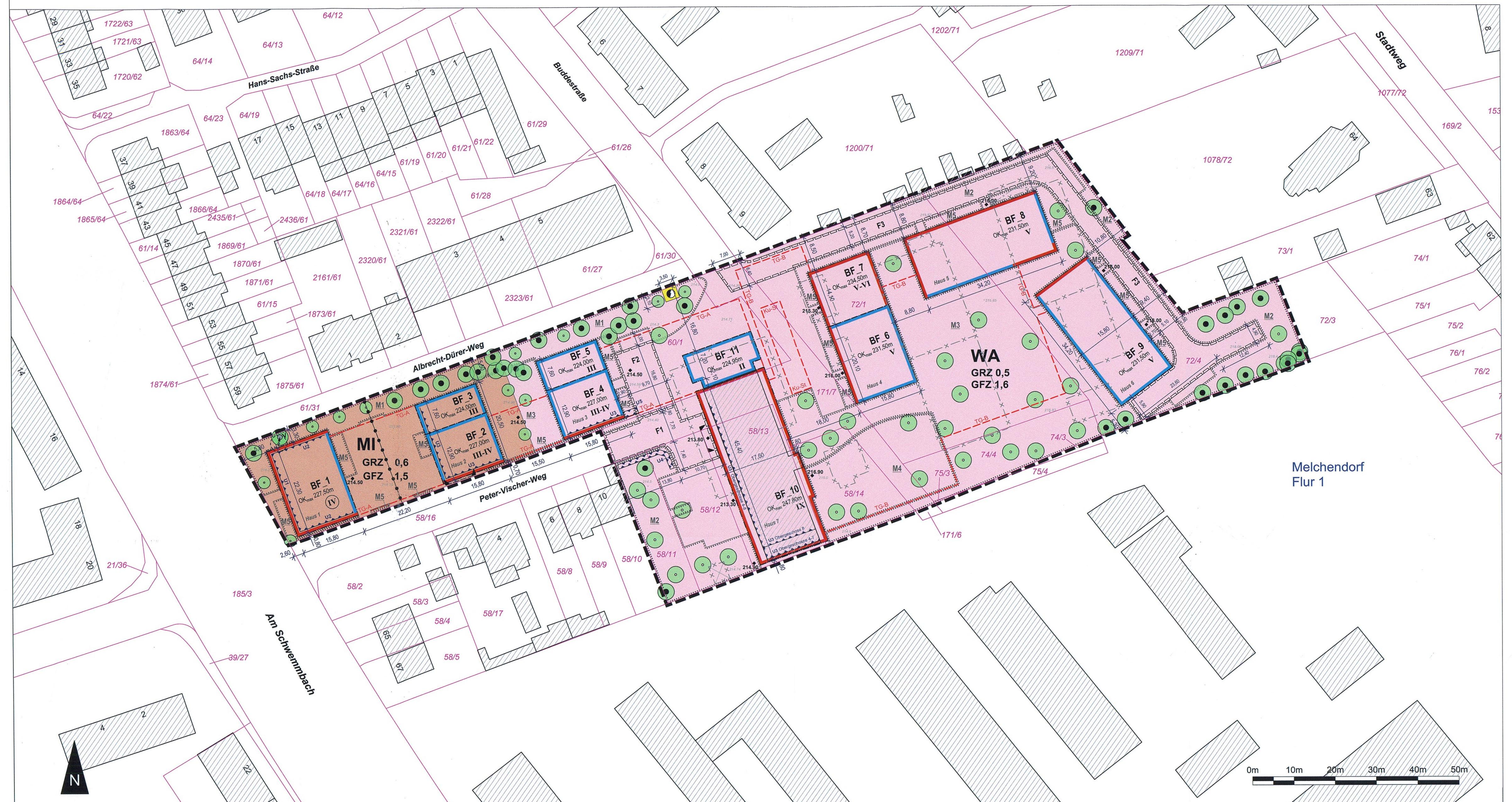
Teil A1: Planzeichnung, M 1: 500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3)

🟪	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
🟫	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ z.B. 0,5	Grundflächenzahl, Höchstmaß
GFZ z.B. 1,6	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
(IV)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
OKmax	Oberkante Attika als Höchstmaß in Metern über NHN

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

🟥	Baulinie
🟦	Baugrenze

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

	Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

🟨	Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafo)

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

☐	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
M1 - M5	Nummerierung der grünordnerischen Festsetzungen
○	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
●	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
V	Baumverpflanzung zum Erhalt des Baumes

Sonstige Planzeichen

z.B. Haus 1	Bezeichnung der Gebäude
z.B. BF_1	Nummerierung Baufeld
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung:
TG-A / TG-B	Tiefgarage
Ku-St	Kurzzeit-Stellplätze für Nutzung Kindergarten
F1 - F3	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
F1	- Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belastende Fläche zur Nutzung durch die Allgemeinheit und zu Gunsten der Versorgungsträger
F2/F3	- Fahrrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
U1 - U5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
◆ z.B. 216,0	Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenpunkte in Meter ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
z.B. 15,8	Maßlinie, Maßzahl in Meter
z.B. +227,50m ü.NHN / 12,50m	Höhenangabe der geplanten Gebäude in Meter ü.NHN bzw. als absolute Höhe bezogen auf jeweils 0,00 in den Ansichten

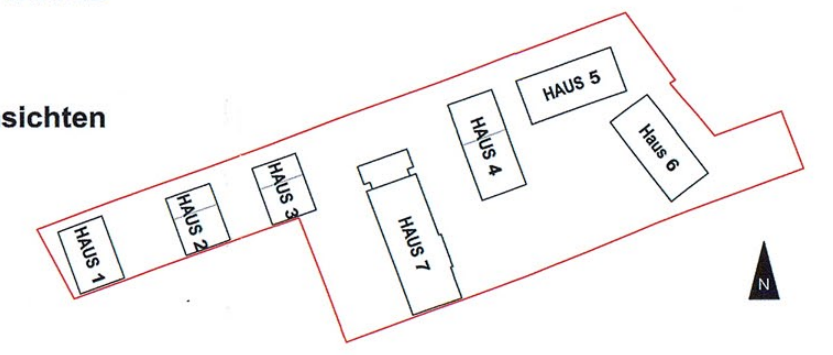
2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

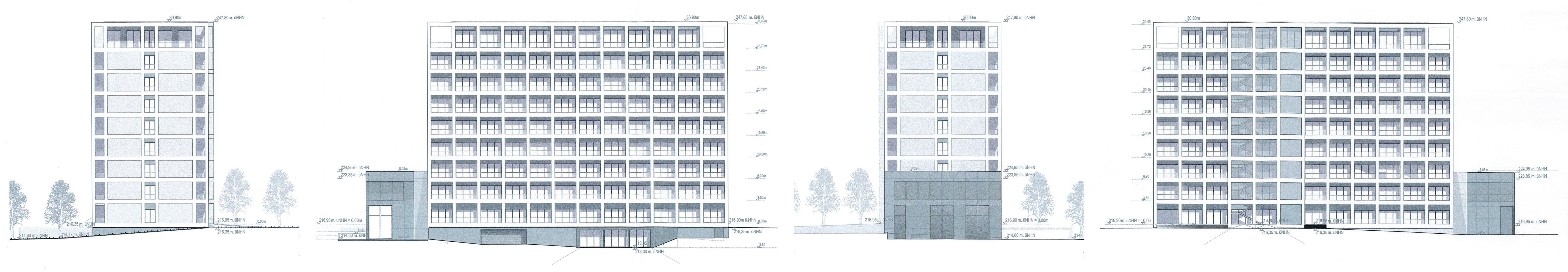
▨	Bestandsgebäude
-×-×	Abbruch Bestandsgebäude
72/4	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Melchendorf Flur 1	Gemarkung, Flurnummer
• z.B. 216,0	Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen - Fassadenansichten, M 1: 250

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Übersichtslageplan zur Zuordnung der Ansichten



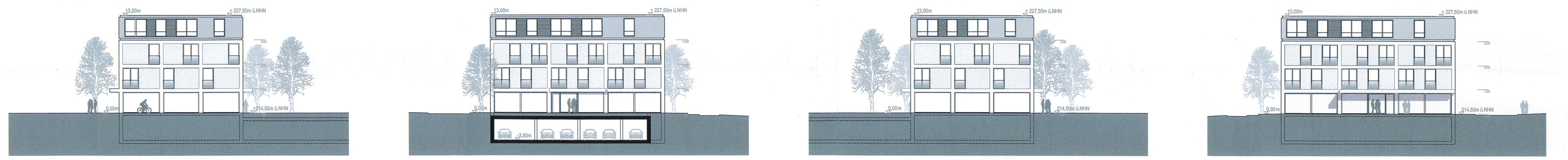


Süd (Baufeld 10)

Haus 7 West (Baufelder 11 und 10)

Nord (Baufelder 11 und 10)

Ost (Baufelder 11 und 10)

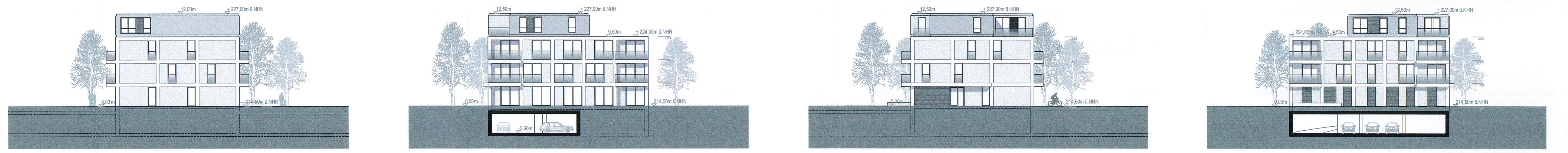


Haus 1 Nord (Baufeld 1, Albrecht-Dürer-Weg)

Ost (Baufeld 1)

Süd (Baufeld 1, Peter-Vischer-Weg)

West (Baufeld 1, Am Schwemmbach)

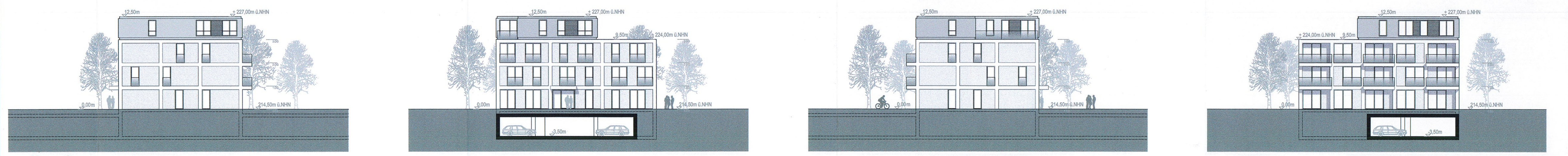


Haus 2 Nord (Baufelder 3 und 2, Albrecht-Dürer-Weg)

Ost (Baufelder 2 und 3)

Süd (Baufeld 2, Peter-Vischer-Weg)

West (Baufelder 3 und 2)

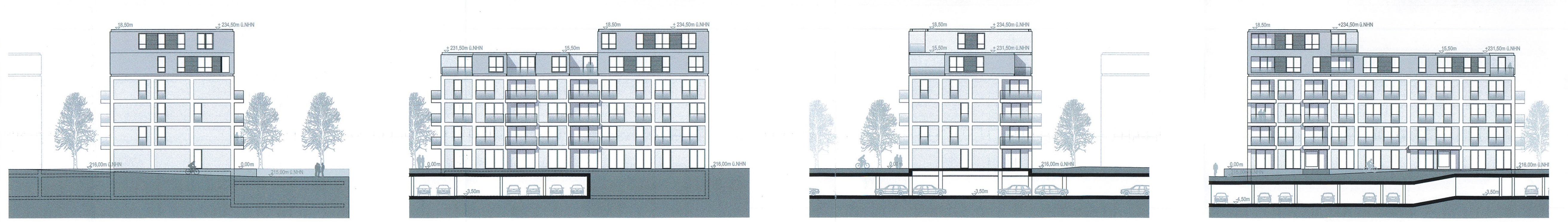


Haus 3 Nord (Baufelder 5 und 4, Albrecht-Dürer-Weg)

Ost (Baufelder 4 und 5)

Süd (Baufeld 4, Peter-Vischer-Weg)

West (Baufelder 5 und 4)

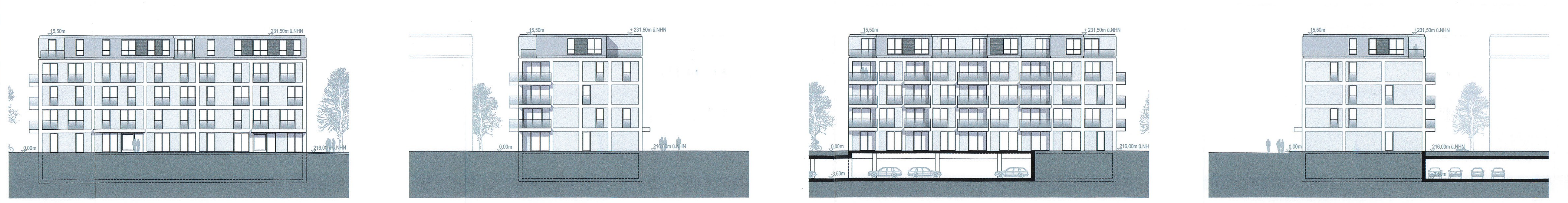


Haus 4 Nord (Baufeld 7)

Ost (Baufelder 6 und 7)

Süd (Baufelder 6 und 7)

West (Baufelder 7 und 6)

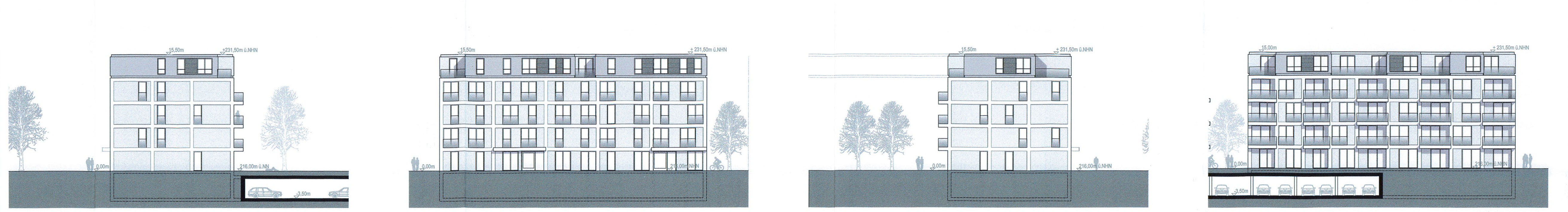


Haus 5 Nord (Baufeld 8)

Ost (Baufeld 8)

Süd (Baufeld 8)

West (Baufeld 8)



Haus 6 Nord (Baufeld 9)

Ost (Baufeld 9)

Süd (Baufeld 9)

West (Baufeld 9)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 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. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt:

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Mischgebiet (MI) gilt:
§ 1 Abs. 7 Nr. 1 u. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss der Baufelder BF1 und BF11 zulässig. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind in den Baufeldern BF 1 und BF 11 ab dem 1. OG sowie in den Baufeldern BF 2 bis BF 10 generell unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 m² zulässig.

1.4 Fremdwerbung als bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.5 In allen Geschossen des Baufeldes BF1 sind Wohnungen nicht zulässig.
§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen und die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.
§ 19 Abs.4 Satz 2 u. 3 BauNVO

2.2 Die Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
§ 21a Abs. 1 BauNVO

2.3 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in allen Baufeldern ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden.
§ 16 Abs. 6 BauNVO

In den Baufeldern BF1 und BF10 darf die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,80 m überschritten werden. Dabei müssen Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

3.1 Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone ist auf einer Länge von max. 4,30 m und einer Tiefe von max. 1,50 m pro Balkon in folgenden Baufeldern ausnahmsweise zulässig:
§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

- Baufelder 2 und 3 an der Ost- und Westfassade,
- Baufelder 4, 5 und 7 an der Westfassade,
- Baufelder 6 und 8 an der Ost- und Südfassade,
- Baufeld 9 an der Westfassade

Im Erdgeschoss ist ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 12 m² je Mietergarten zulässig.

3.2 Ein Zurücktreten von der Baulinie ist ausnahmsweise zulässig:
§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

- im Baufeld 7 an der Westfassade und im Baufeld 8 an der Ostfassade durch dreiseitig geschlossene Loggien in einer Breite von jeweils maximal 4,00 m und bis zu einer Tiefe von 1,00 m, in der Summe höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschoss.
- im jeweils obersten Geschoss:
  - in den Baufeldern 2 u. 4 durch Dachterrassen mit einer max. Länge von 8,50 m u. einer Tiefe von max. 3,50 m
  - in den Baufeldern 6 bis 9 durch Dachterrassen mit einer maximalen Länge und Tiefe von 4,50 m je Terrasse, in der Summe höchstens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge

4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

4.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Fahrradstellplätze und Kinderspielgeräte gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und oberirdische PKW-Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4.2 Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

4.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch für diese Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

4.4 Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

5.1 Tiefgaragen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen. In den Bereichen von Baumpflanzungen und Großsträuchern muss die Mindestüberdeckung der Tiefgarage 80 cm betragen.

5.2 Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

5.3 Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB**

6.1 Innerhalb der mit einem Fahrrecht zu belastenden Fläche F1 wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

6.2 Innerhalb der mit einem Fahrrecht zu belastenden Flächen F2 und F3 wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe **§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**

7.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8.1 Im Geltungsbereich sind insgesamt max. 192 Stellplätze (oberirdisch sowie in den Tiefgaragen A und B) zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO

8.2 Die Nutzer der Tiefgaragen sind auf Anwohner und einen berechtigten Personenkreis beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3 BauGB

8.3 Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen und Fahrstrecken zu den oberirdischen Stellplätzen sind in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Im Fahrbereich angeordnete überfahrbare Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.4 Die erforderlichen Rampen der Tiefgaragen sind im Bereich der Seitenwände auf mind. 15 m Länge und in Tiefgarage B zusätzlich die Decke auf mind. 10 m Länge ab Beginn der Einhausung mit einem Material mit einem Absorptionsgrad Alpha von mindestens 0,8 bei 500 Hz zu verkleiden.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.5 Die Deckenbereiche der Tiefgaragen unterhalb der Gebäude sind mit einer absorbierenden Wärmedämmung mit einem Absorptionsgrad Alpha von 0,8 bei 500 Hz zu verkleiden.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.6 Für die Lüftungsöffnungen der beiden Tiefgaragen sind Lüftungsgitter vorzusehen, die maximal 50% der lichten Öffnung freigeben.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.7 Gewerblicher Verkehr auf den oberirdischen Stellplätzen und in den Tiefgaragen darf mit Ausnahme von Pflegediensten nur werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22 Uhr stattfinden.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.8 Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen:
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume
	erf. R`w,res	erf. R`w,res
III (U3)	35	30
IV (U2)	40	35
V (U1)	45	40

8.9 Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der Westfassade des Hauses 1 (BF 1) zur Straße am Schwemmbach in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich V herzustellen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Gemäß der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der Südfassade zum Peter-Vischer-Weg und der Nordfassade zum Albrecht-Dürer-Weg des Hauses 1 (BF 1) in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich IV herzustellen.

Gemäß der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U3 sind die Außenbauteile der West- und Südfassade von Haus 2 (BF 2, 3), der Südfassade von Haus 3 (BF 4) sowie der West- und Südfassade in den bezeichneten Geschossen von Haus 7 (BF 10) gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.

8.10 In der Südfassade der Häuser 2 (BF 2) und 3 (BF 4) sowie des Hauses 7 (BF 10) sind – mit Ausnahme des 8. Obergeschosses in Haus 7 - keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Nachtnutzung anzuordnen. Im Bereich der Ostfassade des Hauses 7 (BF 10) müssen öffenbare Fenster von zur Nachtzeit genutzten Räumen einen Mindestabstand von 3 m zur südlichen Ecke haben.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.11 Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der technischen Anlage auf Haus 1 (BF 1), die einen Mindestabstand von 20 m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung einhalten muss, ist auf Lw <= 68 dB(A) zu begrenzen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8.12 Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U4 ist eine 3 m hohe und mindestens 15 m lange Schallschutzwand absorbierend zur Fahrspur mit einem Reflexionsverlust von mind. 3 dB zu errichten.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende Geländehöhe.

8.13 Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U5 ist eine 3 m hohe und mindestens 3 m lange Schallschutzwand zu errichten.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende Geländehöhe.

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 BauGB**

9.1 Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung, Großsträuchern / Kleinbäumen 4. Ordnung sowie für geschnittene Hecken folgende Arten zu verwenden:
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Bäume 1.Ordnung:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur 'Fastigiata Koster' - Säulen-Eiche
Fagus sylvatica 'Dawyk' - Säulen-Buche

Bäume 2.Ordnung:
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
Tilia cordata 'Erecta' - Winter-Linde
Acer rubrum 'Armstrong' - Scharlach-Ahorn
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare' - Spitzahorn

Bäume / Großsträucher 4.Ordnung:
Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne
Malus in Sorten – Zierapfel
Prunus subhirtella in Sorten – Blüten-Kirsche

geschnittene Hecken:
Carpinus betulus – Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen.

9.2 Für die Pflanzung von Sträuchern und Hecken sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher: 2xv., 60-100cm
geschnittene Hecke: 100-120cm, Breite: 30cm
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind insgesamt 8 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20/25 cm (3xv) sowie 1 Laubbaum 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen u. dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens einem Drittel der Fläche M1 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 6 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20/25 cm (3xv) sowie 2 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern u. Stauden gärtnerisch anzulegen u. dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens zwei Drittel der Fläche M2 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.5 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt 6 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20/25cm (3xv) sowie 12 Laubbäume 2. Ordnung und 3 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der festgesetzten Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen, davon 50 % als Rasenfläche und 20 % mit standortgerechten Sträuchern und geschnittenen Hecken, und dauerhaft zu unterhalten. Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubilden. Maximal 15 % der Maßnahmenfläche M3 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) in festgesetzter Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestaltete Freifläche mit Rasen-, Fallschutz- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.7 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind 2 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 70 % der jeweiligen Teilfläche von M5 ist gärtnerisch als Pflanzfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens zwei Drittel der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.8 Die Dachflächen der Baufelder 1 bis 10 sowie der Mülleinhausungen sind extensiv sind mit Gräsern und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen mit einer Substratdicke von 12 - 15 cm zu begrünen. Maximal 15 % der Gesamtfläche der Dachflächen aller Baufelder können für technische Anlagen und Dachterrassen vorgesehen werden.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

9.9 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortgerechte Laubbäume lt. Pflanzliste (Festsetzung 9.1) zu ersetzen.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr. **Festsetzung** **Ermächtigung**

10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**

10.1 Die baulichen Anlagen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2 herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

10.2 Für die Ausbildung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zulässig:

- Kratzputz mit geringer Körnung
  - in hell-sandigem Farbton mit einem Hellbezugswert > 80
  - Sockelbereich Haus 7: Kratzputz mit geringer Körnung einem warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert < 20
- Faserzementelemente für Gurte und Bänder sowie die Logiaebenen von Haus 7 in hell-sandigem Farbton mit einem Hellbezugswert > 80
- Staffelgeschosse Häuser 1 bis 6 und BF11: Vorhangfassade aus Metall- o. Faserzementplatten in einem warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert < 20
- notwendige Absturzsicherungen für Fenster, Loggien und Terrassen:
  - Häuser 1 bis 6: perforiertes Blech in einem warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert < 20 oder eloxiertem Metall
  - Haus 7: satiniertes Glas

Alle Rahmen und Oberflächen von Fassadenöffnungen sind in einem warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert < 20 auszuführen.

10.3 Gebäude, einschließlich Nebengebäude, sind mit Flachdächern auszubilden.
Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum der angrenzenden Straßen nicht einsehbar sind.

10.4 Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.

11 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen **§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m § 12 Abs. 3 BauGB**

11.1 Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste (Festsetzung 9.1) zulässig.

11.2 Sichtschutzelemente innerhalb der Mietergärten dürfen nur unmittelbar am Gebäude und mit einer maximalen Höhe von 2 m und einer maximalen Tiefe von 1,50 m errichtet werden.

Als Material ist perforiertes Blech in einem warmen dunklen Anthrazitton mit einem Hellbezugswert < 20 oder eloxiertes Metall zu verwenden.

11.3 Die Schallschutzwände sind als beidseitig begrünte Wände auszubilden und beidseitig flächig durch Rankpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

12 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

12.1 Werbeanlagen sind ausschließlich im Baufeld 1 an der Erdgeschossfassade bis zum 2.OG in Richtung Straße Am Schwemmbach sowie in den Baufeldern 10 und 11 an der Nord- und Westseite der Erdgeschossfassaden bis 1.OG zulässig.
Es ist nur eine Werbeanlage je Betrieb und Einrichtung zulässig.

12.2 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbändern, als Blinklichter sowie als Leuchtkasten sind unzulässig.

13 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter **§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

13.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen und mit extensiver Dachbegrünung zu versehen oder zu umpflanzen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Bodenfunde / Bodendenkmale

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

2 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an folgendes Kulturdenkmal: Lukaskirche, Stadtweg 64

Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

3 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 das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5 Artenschutzmaßnahmen

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V3: Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen für Fledermäuse vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Vermeidungsmaßnahme V 5: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme C1: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quartierskästen für Fledermäuse vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme auszuführen.

Ausgleichsmaßnahme C2: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme auszuführen.

6 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DAB707 "Wohngebiet Peter-Vischer-Weg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 31.01.2018 mit Beschluss Nr.1848/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.3 vom 16.02.2018, ist vom 26.02.2018 bis zum 29.03.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 23.05.2019 mit Beschluss Nr. 2668/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 1966/19 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 08.06.20

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 19.6.2020 vorgelegt. 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 bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den 21. Juli 2020

i.V.
Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 7.8.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den 21. Aug. 2020

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

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 05/2017 übereinstimmen.

Hildburghausen, den gez. Eberhard

Dipl.-Ing. Uwe Eberhard
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

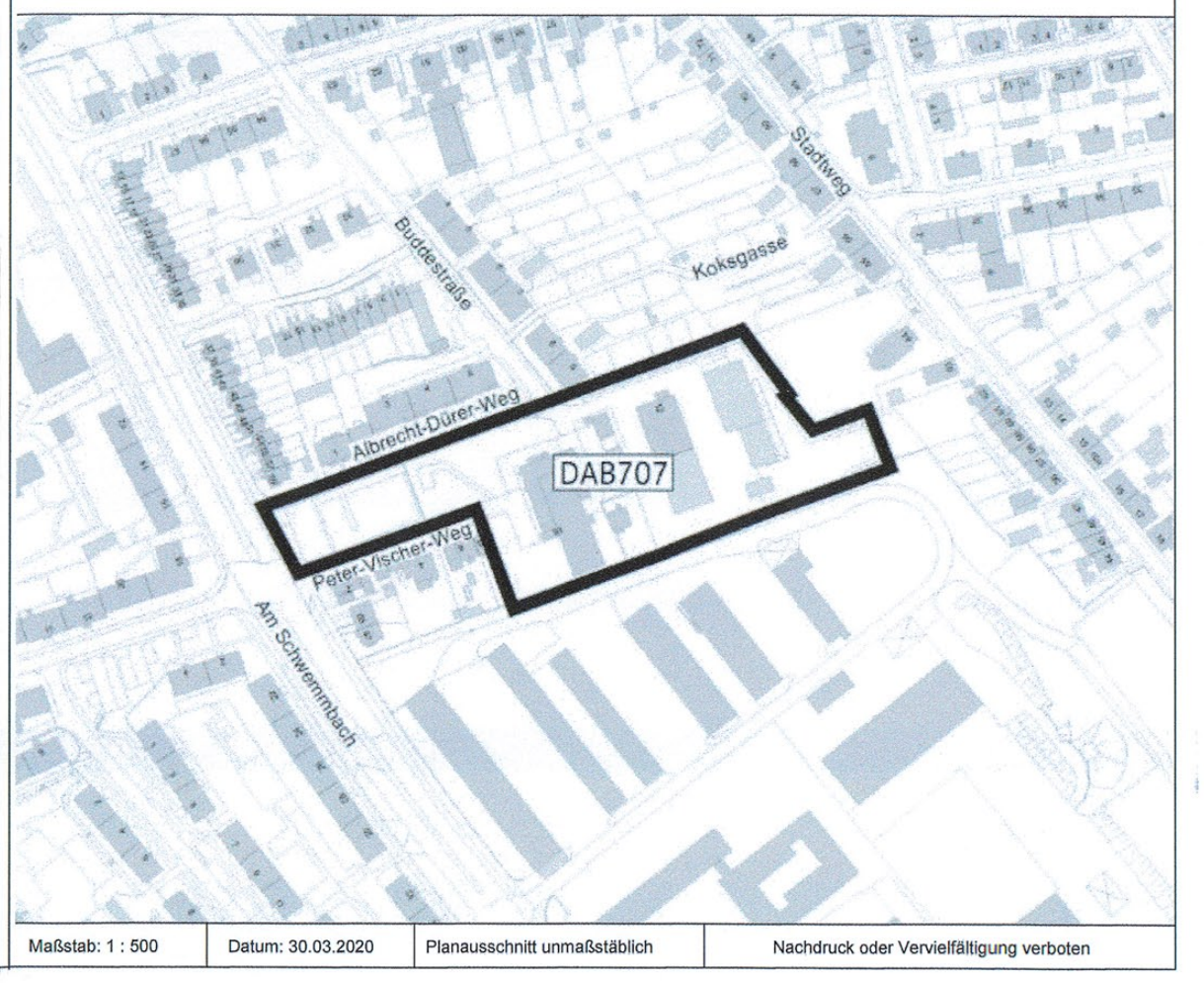
Planverfasser:

quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20, 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DAB707
"Wohngebiet Peter-Vischer-Weg"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500 | Datum: 30.03.2020 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten