



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzV

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o		Bauweise	

Art DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel)
 z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert (Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 — Baulinie
 — Baugrenze

Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

— Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten

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

— Öffentliche Verkehrsflächen
 — Straßenbegrenzungslinie

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Trinkwasserleitung der Stadtwerke Erfurt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

— Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
 — Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
 — Baum-Nr. gem. Bestandserfassung zum Grünordnungsplan

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Höhenlage der Verkehrsflächen in m über NNH § 9 (3) BauGB
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Planes § 9 (7) BauGB
 — Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

— Bemaßung in Meter
 — geplante Parzellierung
 — Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
 — Flurstücksnr.
 — Bestandsgebäude mit Hausnummer
 — Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen. Für die Baugebiete wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m als höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Als Bezugspunkt gilt die nächstliegende festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche. Gemessen wird die Oberkante Fertigfußboden in der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Außenfassade eines jeden Gebäudes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO i.V.m. §§ 18, 19, 20 u. 21a BauNVO § 20 Abs. 3 BauNVO

3.	Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
3.1	Garten-/Gerätehäuser sind im rückwärtigen Bereich bis zu einer Größe von insgesamt maximal 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
3.2	Mülltonnenstandorte sind in der Vorgartentzone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
3.3	Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten 4.1 Garagen bzw. Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. 4.2 Einfahrten und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. 4.3 Je Grundstück ist nur eine Einfahrt zulässig. Die Breite der Grundstückseinfahrt ist auf max. 5,0 m begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO
5.	Zahl der Wohnungen Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Oberflächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken standortgerechter Bäume und Sträucher gem. Pflanzenliste mit einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m herzustellen. Je Baugrundstück sind innerhalb dieser Flächen mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Pflanzqualität der Bäume (Heister) und Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Bäume aus: - Acer campestre (Feldahorn) - Acer monspessulanum (Französischer Ahorn) - Alnus glutinosa (Schwarzerie) - Alnus x spaethii (Purpurerie) - Amelanchier ovalis (Felsenbirne) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Crataegus (Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn) - Malus sylvestris (Holzapfel) - Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus padus (Trauben-Kirsche) - Pyrus communis (Wildbirne) - Quercus petraea (Traubeneiche) - Quercus pubescens (Flämeiche) - Quercus robur (Stieleiche) - Salix alba (Weide) - Sorbus aria (Mehlbere) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus torminalis (Eisbeere) - Tilia cordata (Winterlinde) - Tilia tomentosa (Silber-Linde) - Ulmus glabra (Bergulme) - Ulmus laevis (Flatterulme) Sträucher aus: - Amelanchier ovalis (Felsenbirne) - Cornus mas (Kornelkirsche) - Corylus avellana (Haselnuss) - Crataegus monogyna (Weißdorn) - Crataegus laevigata (zweigiffliger Weißdorn) - Prunus spinosa (Schlehe) - Prunus mahaleb (Steinweichsel) - Rosa canina (Hundsrose) - Sambucus nigra (Holunder)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
7.2	Die sonstigen nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten sowie Terrassen genutzten Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen im Vorgartenbereich und für Einfriedungen ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist Taxus baccata (Eibe).	
7.4	Die angrenzende 200 m² nicht überbaubarer und nicht für Stellplätze und ihre Einfahrten festgesetzte Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäume II. Ordnung oder Obstbaum als Hochstamm (gem. nachfolgender Pflanzenliste) zu pflanzen. Einer der zu pflanzenden Bäume ist als Laubbau gem. Pflanzenliste in der Vorgartentzone mit Straßenbezug bzw. mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, können auf die erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen angerechnet werden.	

Nr.	Festsetzung (Fortsetzung)	Ermächtigung
	Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen StU 14-16 cm: - Obstbäume in Sorten - Acer campestre (Feldahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Corylus colurna (Baumhasel) - Prunus avium (Vogelkirsche) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus intermedia (Mehlbere)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
7.5	Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, DIN 18923 und RAS-LP während der Bauphase und darüber hinaus vor Beeinträchtigungen und gegen mechanische Beschädigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Dazu gehört ebenso, dass im Wurzelbereich der Bäume kein Bodenabrtrag und keine Verdichtung erfolgt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zusätzlich 1,50 m nach allen Seiten. Im Falle des Absterbens ist der Baum durch Neupflanzung entsprechend gemäß 7.4 festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**
Auf den Flurstücken 648/1, 648/4, 648/8 und 649/1 sind bei Wohngebäuden nach der DIN-Norm Schallschutz im Hochbau - Teil 1, DIN 4109-1:2018 die Anforderungen aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu realisieren.
Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 649/1 sind zur Nachtzeit genutzte sowie abendliche Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) während der Nachtzeit über Fenster in der West- und Südfassade zu belüften.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
1.	Dächer	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.1	Auf Hauptgebäuden sind Dächer als geneigte Dächer mit einer Neigung von min. 15 bis max. 38 Grad zulässig.	
1.2	Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.	
1.3	Flachdächer sind auf Garagen/Carports zulässig; Flachdächer sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.	
1.4	Dachgaubendächer aufbauten dürfen max. 50% der Gebäudehöhe aufweisen. Beidseitig ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelwand einzuhalten.	
1.5	Dacheindeckungen sind aus roten, rotbraunen, schwarzen sowie anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Dacheindeckungen mit spiegelnden, glänzenden oder metallischen Oberflächen sind unzulässig.	
2.	Mülltonnenstandorte Mülltonnenstandorte auf den Grundstücken sind vor der Einsicht aus dem öffentlichen Raum durch Einzuhäuser oder Begrünung zu schützen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
3.	Vorgärten und Einfriedungen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
3.1	Die Vorgärtenflächen, die nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten sowie für Mülltonnenstandorte genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und vollständig zu begrünen.	
3.2	Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m und/oder standortgerechte Hecken zulässig.	
3.3	Stützmauern sind unzulässig.	
3.4	Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Zäune mit standortgerechten Hecken ohne durchgängige Sockel und/oder als standortgerechte Hecken zulässig.	
4.	Stellplätze Pro Wohnfläche sind maximal 2 PKW-Stellplätze zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1.	Archäologische Bodenfunde	
1.1	Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen.	
1.2	Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.	
1.3	In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich mehrere 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. Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.	

HINWEISE (Fortsetzung)

2. **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 Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB

- Der Stadtrat Erfurt hat am 17.10.2018 mit Beschluss Nr. 2685/17 den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 30.11.2018 und ist vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 1802/19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben auf Grund des § 13b BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 14.08.2020 öffentlich ausliegen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auf Grund des § 13b BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Eine erneute Beteiligung zu den Änderungen des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2021. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 15.04.21 mit Beschluss Nr. 1157/21 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 22.04.21

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 30.04.21 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 02.07.22

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom 20.08.22 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den 13.04.22

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

Stand: 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 übereinstimmen.

Erfurt, den

Vermessungsstelle Dipl.-Ing. Reinhard Krilling, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Pachelstraße 29, 99096 Erfurt, Tel. 0361/215590, Fax 0361/215585

Stand ALK:

Planverfasser:

TEPE Wolfangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
städtebau- Tel. +49 361 26208670
architektur info@planungsbuero-tepe.de

Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" in Kerspleben

Erfurt, den 22.04.21

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

