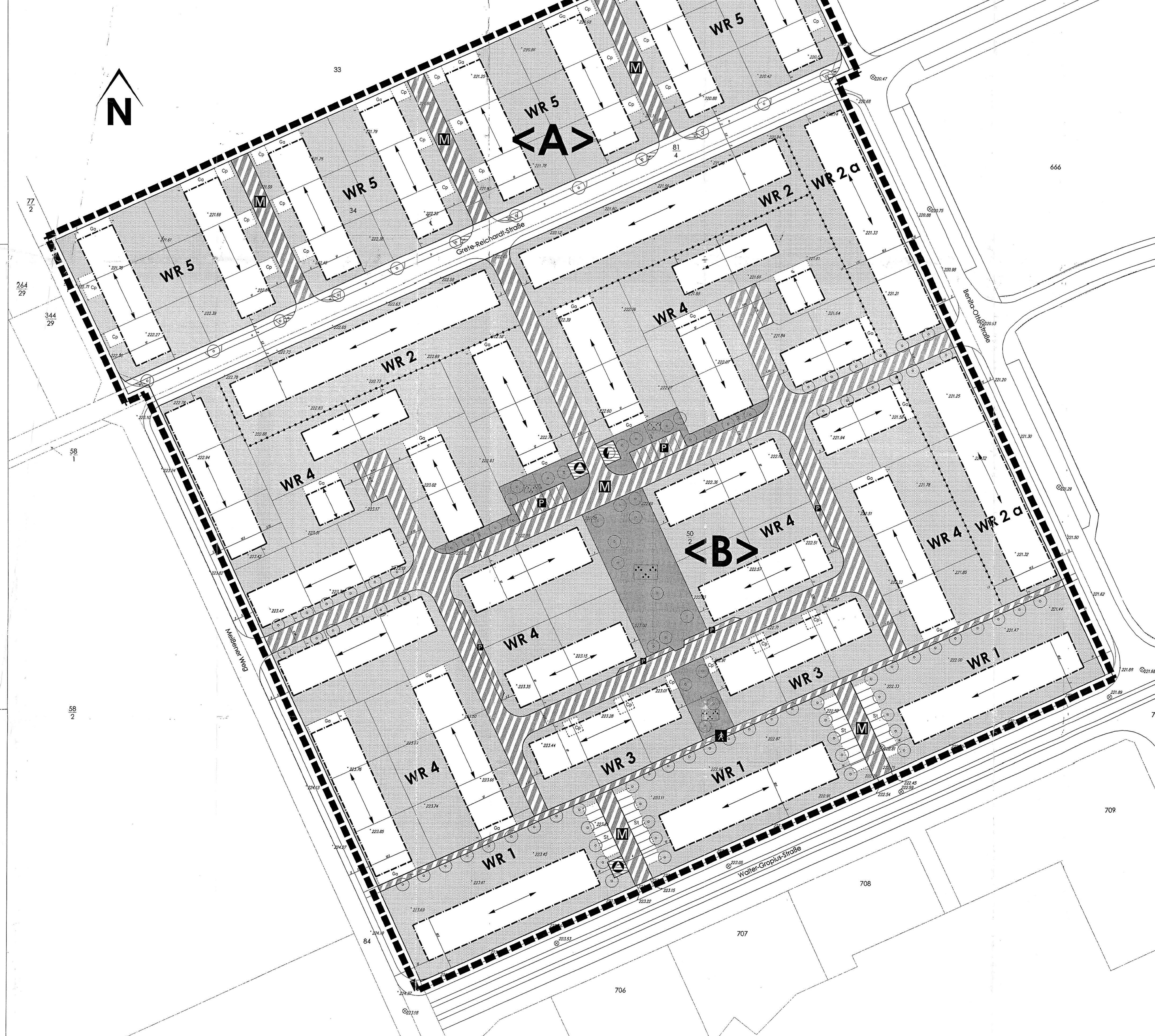
Landeshauptstadt Erfurt
Bebauungsplan EFN 083 "Ringelberg"
Teilflächen <A> und <B>
1. Änderung



WR 1	(III) a	WR 2	(II) o	WR 2a	(II) o	WR 3	(II) o	WR 4	I o	WR 5	I o
GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,4	GFZ 0,5	GRZ 0,4	GFZ 0,5
E	PD	H	PD/FD	H	SD	ED	SD	ED	SD	E	SD
D	5 - 16 °	D	0 - 16 °	D	20 - 35 °	D	20 - 35 °	D	38 - 45 °	D	38 - 45 °
FH	13,00	FH	8,00	FH	10,00	FH	10,00	FH	9,00	FH	10,00
TH	9,50	TH	5,50 - 6,50	TH	5,50 - 6,50	TH	5,50-6,50	TH	4,00	TH	4,00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
(nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV)

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

WR — Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl; z.B. = 0,4 (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl; z.B. = 1,2 (§20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 5 ThürBO)

z.B. = II — als Höchstmaß (z.B. = 2-geschossig)

z.B. = (II) — zwingend (z.B. = 2-geschossig)

TH 5,50-6,50 — Traufhöhe baulicher Anlagen mindestens 5,50 m jedoch maximal 6,50 m; z.B. 5,50 - 6,50

FH 13,00 — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 13,00 m

Bezeichnung des Baublockes	Zahl der Vollgeschosse/ zulässige Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	zulässige Dachneigung
Firsthöhe	zulässige Firsthöhe
Traufhöhe	zulässige Traufhöhe

3. Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

o — offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

H — nur Hausgruppen zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußgängerbereich

M — Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

P — Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Nebenanlagen , Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

Ga — Garagen
St — Stellplätze
Cp — Carport

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Abfall

M — Zweckbestimmung Müllsammelplätze

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Grünanlage

13. Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Zweckbestimmungen (z.B. §1 Abs. 4; §16 Abs. 5 BauNVO)

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

Gestalterische Festsetzungen (§83 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 ThürBO)

FD — Flachdach
PD — Pultdach
SD — Satteldach

D = 20-35° — Dachneigung; z.B. von 20° bis 35° zulässig

Firstrichtung

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)

75/5 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

223.61 — Höhenpunkt (Meter über NN)

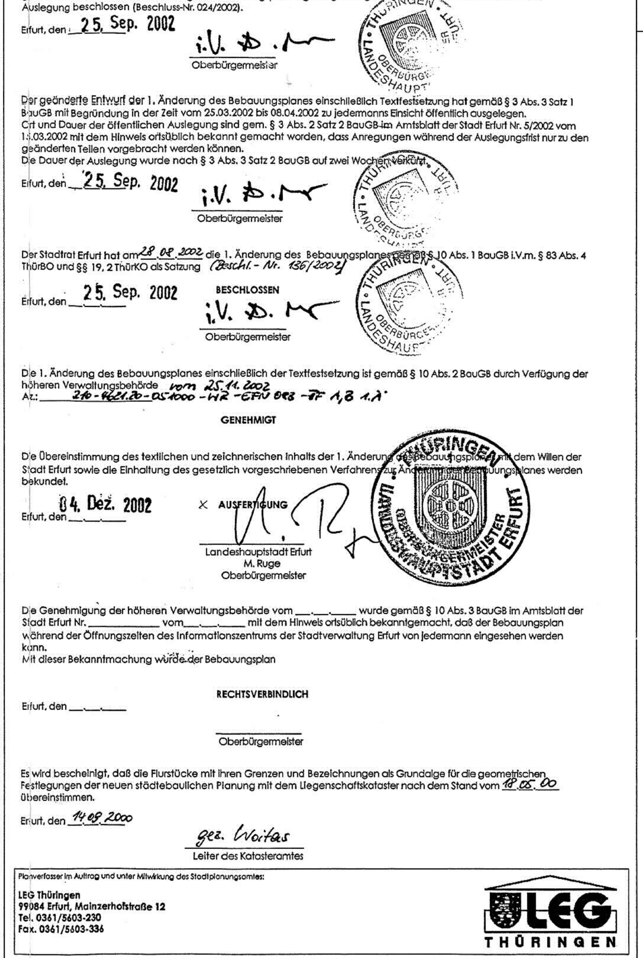
Parzellierungsvorschlag

<B> — Teilbereichsbezeichnung; z.B. <B>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr. Festsetzung	Ermächtigung
1. Art der baulichen Nutzung siehe Planeintrag	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
1.1 Die nach § 3 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschossflächenzahl. siehe Planeintrag	§ 16 BauNVO
2.1. Bei Reihenmittelhäusern kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl im Teilbereich <B> ausnahmsweise bis max. 0,6 überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO § 17 Abs. 2 BauNVO
2.2. Bei Reihenmittelhäusern kann die max. zulässige Geschossflächenzahl im Teilbereich <B> ausnahmsweise bis max. 1,0 überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.3. Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis max. 0,5 m sind zulässig.	§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
2.4. Die Höhenangaben auf dem Plan beziehen sich auf die Höhenlagen der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Sockelhöhen der Gebäude, d. h. der Abstand zwischen Straßenoberkante und Oberkante Fußboden Erdgeschoss am Rohbau, sind als Bezugshöhen in diese Höhenangaben mit einbezogen. Sie dürfen maximal 0,50 m betragen.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.5. Als Traufhöhe wird das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut festgesetzt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.6. Als Firsthöhe wird das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut festgelegt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen der Teilbereiche <A> und <B>, ausgenommen im WR 1, wird auf max. zulässige 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück bis 700 m² festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche siehe Planeintrag	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
4.1 Im WR 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Länge von mindestens 25,0 m bis max. 60,0 m errichtet werden.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4.2. Die dargestellten Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
5. Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1 Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Anlagen zur Kleintierhaltung im einzelnen bis max. 15 m³ pro Grundstück zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
5.2. In den südlich des WR 1 gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zugangsterrassen bis zu einer Höhe von 0,50 m als untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
5.3. Nebenanlagen zum Sammeln von Müll sind in den dafür vorgesehenen Flächen und auf dem eigenen Grundstück zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
6. Garagen / Carports / Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Im WR 2, WR 3 und WR 4 sind pro Grundstück max. 1 Garage und zusätzlich 1 Carport oder 1 offener Stellplatz zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
Im WR 5 sind auf dem jeweiligen Baugrundstück max. 1 Doppelgarage und zusätzlich 1 Carport oder 1 Stellplatz zulässig	§ 12 Abs. 6 BauNVO
Im WR 1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.	
7. Grünordnerische Festsetzungen	
7.1 Zuordnungsfestsetzung Einordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB § 8a Abs.1 S. 4 BNatSchG
Die Gesamtheit der Eingriffe auf den Grundstücken O wird der Ausgleichsmaßnahme O` und die Gesamtheit der Eingriffe auf den Grundstücken N der Ausgleichsmaßnahme N' zugeordnet.	
7.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
7.2.1 Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der unter Pkt. 7.4 dargestellten Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen : - Bäume in Privatgärten 2 x v.,StU. 13 - 14 - Bäume im Straßenraum 3 x v.,StU. 18 - 20 - 1. Ordnung - Bäume in Bezug auf Stellplatzanlagen 3 x v.,StU. 18 - 20 - - Heister 2 x v., 150 - 175 - Sträucher 2 x v., 60 - 70 Die Pflanzen sind einer Fertigstellungspflege von 1 Jahr sowie weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen. Erhaltungspflege für Gebüschpflanzungen: partienweise auf den Stock setzen, alle 7 - 10 Jahre.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
7.2.2 Für die Anzahl entstehender privater und öffentlicher Parkstellflächen sind standortgerechte Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste (pro 4 Stellflächen 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
7.2.3 Ein Drittel der jeweils nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist wie folgt zu begrünen, wahlweise - mit standortgerechten Sträuchern - 1 Stück / 1,5 qm der Liste im Anhang oder - mit je einem Obsthochstamm / 50 qm Grundstücksfläche. Die festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzgebot) auf den privaten Grünflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Pflanzenart und - qualität an die des angrenzenden Straßenraumes anzupassen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
7.2.4 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise zu begrünen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
7.2.5 Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellten Anpflanzungen von Bäumen sind in der damit vorgegebenen Anzahl zu realisieren. Die dargestellten Standorte sind als informelle Darstellung zu betrachten. Die exakte Einordnung erfolgt mit der Ausführungsplanung.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
7.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.3.1 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind vollversiegelnde Oberflächenmaterialien wie Asphalt, Verbundpflaster, Betonoberflächen etc. nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB



Stadtplanungsamt Erfurt

Amtsleiter — Abteilungsleiter — Bearbeiter

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Ringelberg EFN 083
Teilflächen <A> und <B>

Satzung

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210 - 4621.20 - 051000 - WR - EFN 083 TF A, B 1. Ä
Weimar, den 25. Nov. 2002

Maßstab 1: 500	Datum : 29.05.2002 / 20.08.2002

Planausschnitt im M = 1 : 20 000

61 - STADTPLANUNGSAMT