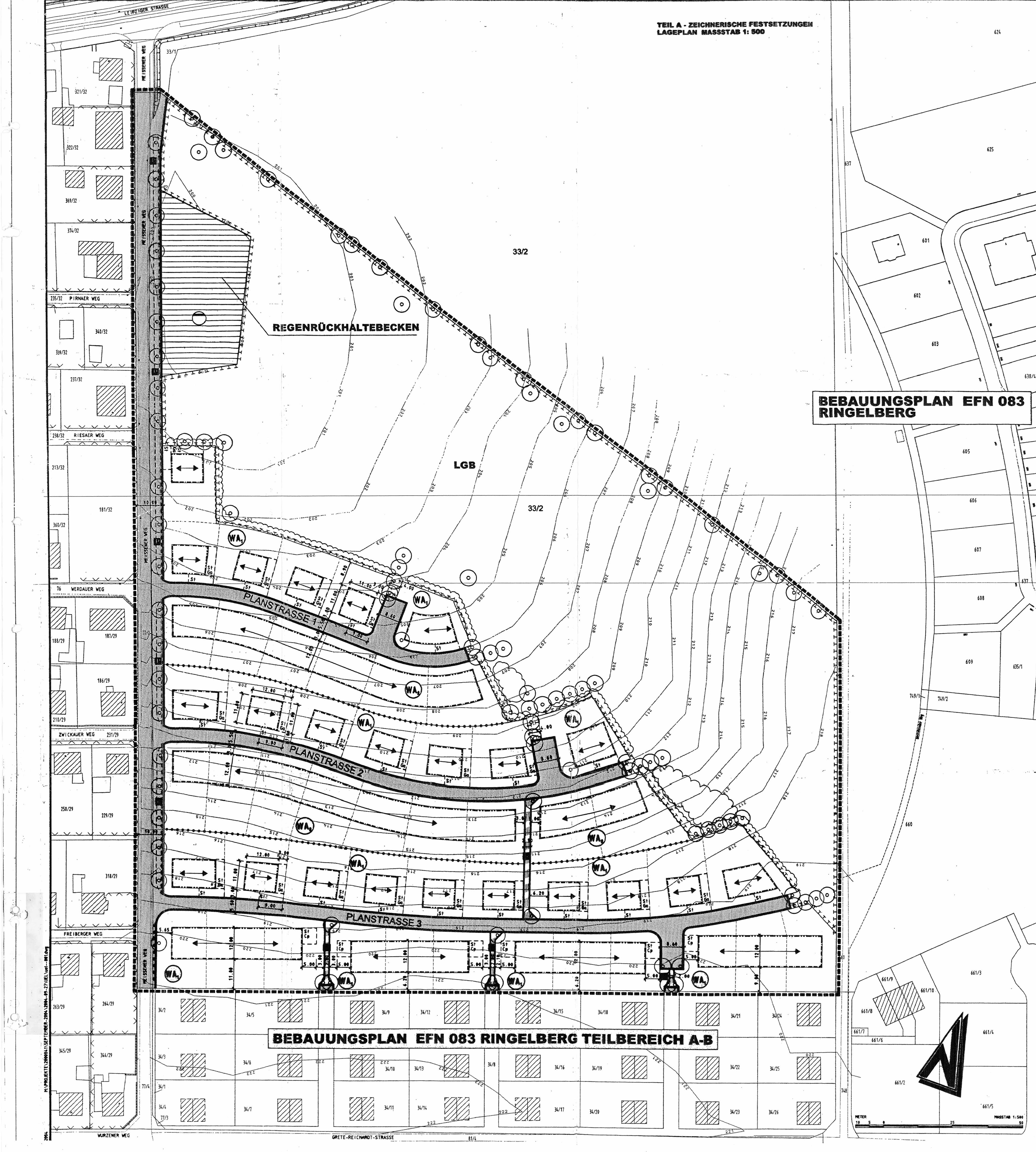
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN " HANGKANTE/ RINGELBERG-KUHLE " (KRV 513) STADT ERFURT

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
LAGEPLAN MASSSTAB 1: 500



FESTSETZUNG DURCH ZEICHNUNG UND TEXT GEMÄSS § 9 BauGB - ZU TEIL A - ERKLÄRUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 (2) Nr. 1 und 19 BauNVO
- GFZ 0.6 — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 (2) Nr. 2 und 20 BauNVO
- o — offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Hauptfirstrichtung der Gebäude
- Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgängerbereich § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung: Abwasser § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB 1) Anpflanzen von Bäumen; 2) Anpflanzen von Sträuchern
- Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) oder Carport (Cp) § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B- Planes § 9 (7) BauGB
- LGB — Landschaftsgestaltbereich

Hinweis / Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- Höhenlinien (NN- Höhen)

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der maximalen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0.4	GFZ 0.6	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	E	nur Einzelhäuser zulässig
		ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA1	II
GRZ 0.4	GFZ 0.6
o	E

WA2	II
GRZ 0.4	GFZ 0.6
o	ED

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BIS 3 BAUGB

Nr.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
1.1	Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
1.3	Räume nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
2.1	Die zulässige maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
3	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	
3.1	Bezugsebene aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Außenwand) nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1,2,3). Die Sockelhöhe (SH) ist der Abstand zwischen Straßenoberkante Bezugsebene und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF-EG). Die Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Außenseite Dachhaut, bezogen auf die OKF-EG. Die einzelnen, den Planstraßen 1,2,3 zugeordneten maximalen Höhen SH, TH (und sich durch Dachneigungen ergebende Firsthöhen) sind den zeichnerischen Festsetzungen Teil D -"Schnitt" zu entnehmen. Die Sockelhöhen müssen mindestens gleich der angrenzenden Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche sein.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
3.2	Die im Plan dargestellten Höhen baulicher Anlagen sind Höchstmaße.	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
3.3	Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind Traufe und First jeweils in einer Höhe auszuführen. Geringfügige Abweichungen bis max. 0,50 m sind zulässig.	
4	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN WOHNGEBÄUDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO
4.1	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Wohngebäude und Baugrundstück bis 500 qm Grundstücksfläche und auf max. 2 Wohnung pro Wohngebäude und Baugrundstück bis 790 qm Grundstücksfläche festgesetzt.	
5	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
5.1	Ein Überschreiten von Baugrenzen ist in den Baugebieten WA1 und WA 2 durch Terrassen ausnahmsweise von max. 12 qm zulässig.	§ 23 Abs. 1 und 3 Satz 3 BauNVO
6	NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.1	Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
6.2	Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Zugangsterrassen zu den Hauptgebäuden.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
6.3	Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für erneuerbare Energien (Solarenergie, Erdwärme).	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
7	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
7.1	Stellplätze und Garagen / Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Pro Baugrundstück bis 500 qm Grundstücksfläche sind max. 1 Garage oder 1 Carport und 1 offener Stellplatz zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
8	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
8.1	Mit dem LGB (Landschaftsgestaltungsbereich) bzw. mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.	
8.2	Die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, umfasst u. a. die Befugnis der Stadt Erfurt, der Allgemeinheit zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Weiterhin besteht die Befugnis für sonstige Erschließungsführungen, Leitungen/ Gräben und deren Zufahrten zugunsten der Stadt Erfurt.	
9	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1	LGB (Landschaftsgestaltbereich / Belüftungsbahn): Die Fläche ist als extensives Grünland für den Zweck als "Klimaschneise" anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche baulichen Anlagen, Nebenanlagen, sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen mit Ausnahme von Fußwegen sind unzulässig. Der vorhandene nährstoffreiche Boden ist auszumagern. Dazu ist die Fläche in den ersten 3 Jahren mindestens 3 mal zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Zur weiteren Pflege der Fläche ist maximal eine zweimalige Mahd pro Vegetationsperiode zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Entlang der Grenzen zu den angrenzenden Grundstücken sind Bäume und Strauchgruppen zulässig.	
9.2	Entwässerung: Pkw-Stellplätze und nicht straßenbegleitende Fußwege sind mittels versickerungsfähigem Material herzustellen (Rasenpflaster, Rasenkammersteine, wassergebundene Beläge, ...), sodass eine Versickerung in den pflanzenverfügbaren Bereich erfolgen kann. Die Entwässerung der Planstraßen und Dächer erfolgt durch Sammlung und Weiterleitung in einem geschlossenen Kanal, der in ein Regenrückstaubecken mündet.	
9.3	Einfriedungen: Zum Schutz von Wanderwegen bodenlebender Tierarten sind Einfriedungen so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren nicht behindert werden. Sockel und Mauern sind lediglich zum Abfangen des Geländes zulässig.	
10	FESTSETZUNGEN ZUR NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10.1	Allgemeine Festsetzungen	
10.1.1	Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste (s. Begründung) zu verwenden. Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Soweit nicht anderweitig festgelegt, sind Gehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind z.B. mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.	
10.1.2	Soweit nicht anderweitig festgelegt, sind bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mindestens folgende Qualitäten vorzusehen: Bäume 1. Ordnung: StU 18-20 cm Bäume 2./ 3. Ordnung: StU 14-16 cm Bäume auf privaten Grundstücken, jedoch entlang der Planstraßen 1 bis 3: StU 16-18 cm Bäume an öffentlichen Stellplätzen: StU 18-20 cm Sträucher, 2xv, 80-100	
10.1.3	An den 3 Zugangsbereichen zur öffentlichen Erschließung südlich der Planstraße 3 sind je 2 Bäume torartig zu pflanzen. Mindestqualität: H, ew, mDb, StU 18-20 Baumart: Vogelkirsche (Prunus avium).	
10.1.4	Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellten Anpflanzungen von Bäumen sind in der vorgegebenen Anzahl zu realisieren; die exakte Einordnung erfolgt mit der Objektplanung. Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.	
10.1.5	Die Pflanzen sind einer Fertigungspflege von 1 Jahr sowie weiteren 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.	
10.1.6	Nicht heimische standortgerechte Pflanzungen, wie Nadelgehölze (Koniferen), sind als Grundstückseinfriedungen und auf Maßnahmeflächen unzulässig.	
10.1.7	Fensterlose Wandflächen und Mauern von mehr als 50 m² Größe sind in geeigneter Weise mit Klettergehölzen zu begrünen.	
10.2	Nicht überbaubare Flächen von WA1 und WA2:	
10.2.1	Die nicht überbauberen Flächen von WA 1 und WA 2 sind zu mindestens 90 % zu begrünen. Je angefangene 200 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum - wahlweise Obstbaum - vorzusehen.	
10.2.2	In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Laubbäume 2. Ordnung in jeweils derselben Art innerhalb einer Planstraße in der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksteil zu pflanzen (Grundstücksbaum). Mindestqualität: H, ew, mDb, StU 16-18 Baumart Planstraße 1: Hainbuche (Carpinus betulus) Baumart Planstraße 2: Feld-Ahorn (Acer campestre) Baumart Planstraße 3: Mehlbeere (Sorbus aria) Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden, in geeigneter Weise mit Klettergehölzen oder Sträuchern einzugrünen.	
10.3	Pkw-Stellplätze:	
10.3.1	Die öffentlichen Pkw-Stellplätze im Meißener Weg sind mit Bäumen 1. Ordnung als einseitige Reihe in der vorgegebenen Anzahl zu bepflanzen. Bereits vorhandene Neuanpflanzungen sind umzupflanzen Mindestqualität der Neuanpflanzungen: H, ew, mDb, StU 18-20 Baumart: Vogel-Kirsche (Prunus avium) Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen	
10.4	LGB (Landschaftsgestaltbereich):	
10.4.1	Entlang der Grenze zum Bauland WA 1 sind eine artenreiche Feldgehölzhecke sowie standortgerechte heimische Bäume 1. bis 3. anzupflanzen. Es sind Gehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden.	
10.4.2	Entlang des nördlichen Grenzverlaufes sind Bäume 1. bis 3. Ordnung gemäß Pflanzenliste als "Landmarken" zu pflanzen. Die Standorte und Abstände untereinander sind sinngemäß einzuhalten.	
10.4.3	An den Zugängen zur öffentlichen Erschließung sind je 4 Bäume torartig bzw. als Reihe zu je drei Bäumen zu pflanzen. Mindestqualität: H, ew, mDb, StU 18-20 Baumart: Vogelkirsche (Prunus avium)	
10.5	Regenrückstaubecken:	
10.5.1	Der um das Becken zu setzende Zaun ist mit einer 2 m breiten artenreichen Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu umpflanzen.	
11	VERWENDUNGSVERBOT BESTIMMTER LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE	§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB
11.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden. Dies gilt nicht für offene Kamine nach § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV.	
12	FLÄCHEN FÜR ABFALLBESEITIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
12.1	Flächen zum Sammeln von Werkstoffen (Werkstoffcontainer) sind nur in den Flächen für Stellplätze im Bereich des Meißner Weg zulässig.	

B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

Nr.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
1	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	§ 83 Abs.1, 2 i.v.m. Abs.4 ThürBO
1.1	GESTALTUNG DER BAUABSCHNITTE	
1.1.1	Ein Bauabschnitt ist die tal - oder bergseitige Bebauung eines Straßenzuges der Planstraße 1, 2 oder 3 des WA 1 und des WA 2. Innerhalb eines solchen Bauabschnittes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten gleich auszuführen: - die Gebäude mit Kubatur wie Traufhöhe und Firsthöhe, mit Dachneigung, mit Dachfarbe und -material - die Einfriedungen - die Wege-, Flächenbefestigungen - die Stützmauern	
1.2	DÄCHER	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.2.1	In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Dächer der Gebäude als geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°- 45° zulässig.	
1.2.2	Die Dächer der Gebäude sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche auszubilden. Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgesetzt. Firstrichtungen gelten nur für Hauptbaukörper. (s. Planeintrag) In den Baugebieten WA 1 und WA 2 können untergeordnete Quer- bzw. Überdächer ausnahmsweise in einer Länge von 1/3 des Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn hierdurch die geplante städtebauliche Situation nicht beeinträchtigt wird.	
1.2.3	Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind flach und flachgeneigte Dächer in Form von Pult- und Satteldächern bis 20° zulässig. Andere Dachformen sind unzulässig.	
1.2.4	Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einer Breite von 3,50 m an jeder Traufenseite zusammengerechnet bis zu ½ der Gesamtgebäudelänge zulässig.	
1.3	DACHAUSBILDUNG	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.3.1	Traufe, First und Ortgang dürfen durch Dachaufbauten und -einschnitten bei Dächern über 38° Dachneigung nicht aufgelöst werden.	
1.3.2	Dachaufbauten - und einschnitte müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten: zum First 2,50 m zur Traufe 0,75 m (als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach) zum Ortgang (Giebel) 2,00 m Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen.	
1.3.3	Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und -einschnitten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.	
1.3.4	Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Anlagen für die Solarenergiegewinnung sind auf bis zu 40 % der Dachfläche zulässig.	
1.3.4	Zulässig sind nur Schleppgauben. Schleppgauben dürfen jeweils frühestens 3 Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen und müssen zum Ortgang einen Abstand von 2,00m haben.	
1.3.5	Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern < 38° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.	
1.4	DACHEINDECKUNG	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.4.1	Glänzende, glasierte und spiegelnde grell helle Farben einer festen Bedachung sind unzulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleibt davon unberührt.	
1.4.2	Als Dacheindeckungen der geneigten Dächer über 20 ° sind Tonziegel oder Betondachsteine in Grau bis Anthrazit zu verwenden. Für geneigte Dächer unter 20 ° ist Metall als Eindeckungsmaterial zu verwenden.	
1.4.3	Ausnahmen bilden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.	
1.5	GESTALTUNG DER FASSADE	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.5.1	Wandflächen sind in Putz- oder Holz mit hellen, pastell- oder erdfarbenen Farbtönen auszuführen.	
1.5.2	Flächenmäßig untergeordnete Flächen (bis ca. 50 %) einer Außenwand können in Beton, Metall und Naturstein ausgeführt werden.	
1.5.3	Fassadenelemente aus Kunststoff und Natursteinimitaten sind nicht zulässig.	
1.5.4	Die Drempelhöhe der Gebäude darf max. 0,8 m betragen. Die Drempelhöhe ist der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante des Dachsparrens gemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenwand.	
1.5.5	Die Außenwände von Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind materialmäßig und farblich einheitlich zu behandeln.	
1.5.6	Für Nebengebäude und -anlagen, die von öffentlichen Straßen und Anlagen nicht einsehbar sind, kann ausnahmsweise anderes Material und Farbe zugelassen werden.	
1.6	GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
1.6.1	Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten; dabei gilt als Verlauf die in der Planzeichnung durch Höhenlinien und Höhenpunkte dargestellte natürliche Geländeoberfläche.	§ 9 Abs. 2 BauGB
1.6.2	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind bis zu einer Höhe von maximal 0.5 ,m bezogen auf die darunter liegende, in der Planzeichnung durch Höhenlinien und Höhenpunkte dargestellte natürliche Geländeoberfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind: - Geländeeinschnitte, die als Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen dienen - Geländeveränderungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	
1.6.3	Geländeeinschnitte im WA 2, die als Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen dienen, können die natürliche Geländeoberkante um maximal 1,40 m unterschreiten. Die Breite des Geländeeinschnitts darf eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten. Pro Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Die maximale Breite des Zufahrtsbereiches zu Carports und Garagen beträgt max. 3,5 m.	
1.6.4	Im Bereich der Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme von Fußwegen Geländeveränderungen, baulichen Anlagen, Nebenanlagen, sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.	
1.6.5	Für Oberflächenbefestigungen sind Natursteinplatten, Ziegel, breitfugiges Rasenpflaster in Beton oder Naturstein, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Beläge aus Holz zu verwenden.	
1.7	ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN UND WENDEANLAGEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
1.7.1	Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sind nur Einfriedungen als hintergrünte Zäune aus Metall sowie als lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 0,8 m, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte), zulässig. Alle anderen Formen der Einfriedung sind unzulässig.	
1.7.2	Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.	
1.7.3	Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Flächen sind Stütz - und freistehende Mauern aus Naturstein - oder Sichtbeton herzustellen.	
1.7.4	Die Ausführung der Wendeanlagen der Planstraßen 1, 2 und 3 ist wie folgt auszuführen: - die Stützmauern sind aus Naturstein - oder Sichtbeton (z.B. L-Elemente) auszuführen, - es ist ein Abgang (Treppe) in die talseitigen Flächen zu führen, - Anschüttungen sind nur bis 0,50 m über den natürlichen Geländeverlauf zulässig, - die Absicherung erfolgt mit einem einfachen Geländer mit Hand- und Knielauf.	
2	GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
2.1	Garagen sind grundsätzlich so anzuordnen, dass die Tore nicht in den öffentlichen Raum schlagen können. Die Dächer der Garagen sind mit der gleichen Dachform wie die Hauptdächer zu errichten.	
2.2	Bei Eck- bzw. Endgrundstücken sind Garagen, Carports und Stellplätze in den Bereichen, in denen sie mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, einzugrünen. Die geschlossenen Wandflächen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.	
2.3	Die Carports sind mit Flachdach, ggf. erforderliches Gefälle nur zur grenzabgewandten Seite zu errichten. Als Dachneigung sind 1 bis 3 % zulässig. Die Dachkonstruktion muß in Holz oder Stahl erfolgen. Die Dachdeckung soll aus Kunststoff, Metall oder Grün bestehen.	
2.4	Stellplätze, Carports und Garagen sind talseitig max. im Mittel 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche einzuordnen.	
2.5	Carports und Einstellplätze sowie Zufahrten auf den Grundstücken sind so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann. Als Material ist zu verwenden: Pflaster mit breitfugiger Verlegung (mindestens 1 cm) als Spurstreifen max. je 0.5 m breit, Schotterrasen, Spurstreifen in vergleichbarer Art aus wasserdurchlässigen Belägen, wassergebundene Decke mit möglichen befestigten Fahrstreifen.	
2.6	Die Flächen für Stellplätze sind, soweit sie nicht für Carports oder Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch anzulegen.	
3	GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
3.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen, mit Mauern, Zäunen, Hecken, berankten Pergolen o.ä. einzugrünen.	
4	HEIZUNGSANLAGEN	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.1	Heizungsanlagen sind vollständig, inklusive der Schornsteine, in die Gebäude zu integrieren.	

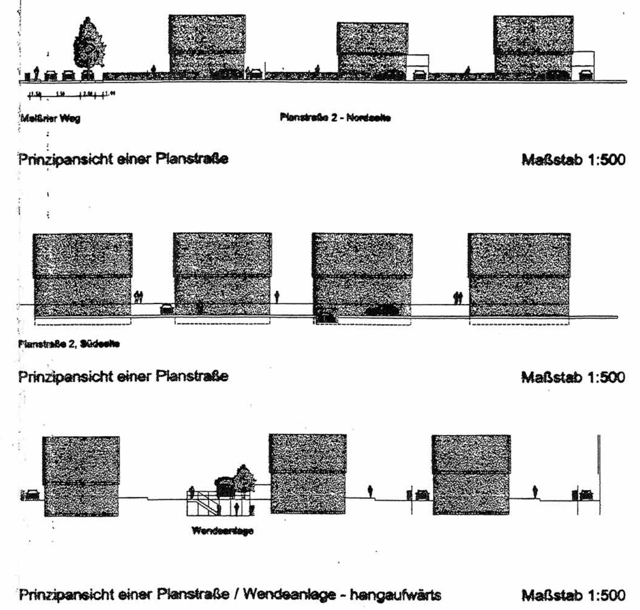
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

KENNZEICHNUNGEN

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

Nr.	HINWEIS	
1.	KULTURDENKMALE - ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt (Amt für Stadterneuerung und Denkmalpflege) oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind. Als Einzelvorhaben können auch bestimmte Bebauungsabschnitte gelten, für die eine Bauträgergesellschaft die erforderliche Erlaubnis einholt.	§ 9 Abs. 6 BauGB
2.	ALTLASTEN Sollten bei Baumaßnahmen bisher unbekannte organoleptisch auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen oder kontaminierter Boden freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt in Erfurt bzw. das Staatliche Umweltamt Erfurt, Planregion Mittelthüringen gemäß §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschaft- und Altlastgesetz (ThAbfAG) zu informieren.	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
3.	SCHUTZ DES MUTTERBODENS Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu Schützen. Überdeckungen des Mutterbodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Von den Flächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchsten 3,0 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen.	§ 202 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.	BODENAUFSCHLÜSSE Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.	
5.	KAMPFMITTEL UND MUNITIONSFUNDE Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als kampfmittelgefährdet.	
6.	TRAFOSTANDORTE Stellflächen für notwendige Trafo- und Kabelverteiler sind auch dort zulässig, wo sie nicht direkt ausgewiesen sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m3 umbauten Raum, ist darauf zu achten, dass im Abstand von 4,0 m zu den Trafostationen keine schützenswerten Nutzungen wie Wohnhäuser, Hausgärten und Spielplätze geplant bzw. gebaut sind.	

TEIL D - WEITERE DARSTELLUNGEN



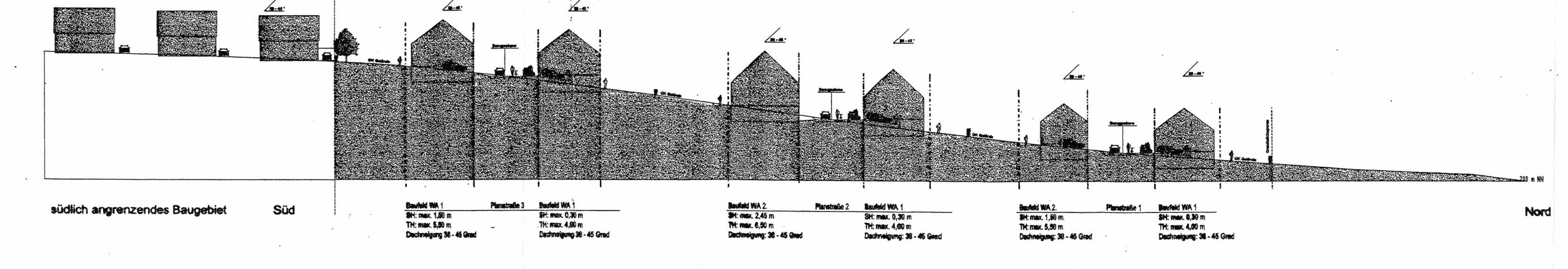
Prinzipansicht einer Planstraße — Maßstab 1:500

Prinzipansicht einer Planstraße — Maßstab 1:500

Prinzipansicht einer Planstraße / Wendeanlage - hangaufwärts — Maßstab 1:500

TEIL C - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN SCHNITT

Maßstab 1:500



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europaanpassungsgesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
5. Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
6. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 18.12.2001 (GVBl. S. 485)
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 25.03.2002 ((BGBl. Teil I S. 1193)*1), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359)
10. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19, 25)
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2004 (BGBl. I S. 1578)
12. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17, 550), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465)
13. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1695), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2001 (GVBl. S. 114), geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265)
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
17. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 06.01.2003 (GVBl. S. 19)
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.01.2003 (GVBl. I S. 19, 25)
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I S. 286)
20. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

Stand 19.08.2004

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 12.09.2003 übereinstimmen.

Erfurt, den 18.09.2003 gez. i.A. Woites
Leiter des Katasteramtes

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes
igr.
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 7439-0
Telefax: 0361 7439-100
E-Mail: info@ef.igr.de

Stadtplanungsamt Erfurt

Amtsleiter — Abteilungsleiter — Bearbeiter

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Beschluß des Stadtrates Erfurt Nr. 074/95 vom 26.04.95 über die Aufstellung des Bebauungsplanes KRV 402 ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 10 vom 19.05.95

Erfurt, den 4.02.04 gez. M. Ruge
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 23.06.98 bis zum 13.07.98 durchgeführt worden.

Erfurt, den 4.02.2004 gez. M. Ruge
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 4.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den 4.02.2004 gez. M. Ruge
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 21.01.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Ein Leitungs - Aufstellungsbeschluss zu KRV 513, Beschluss Nr. 007/2004 vom 21.01.04

Erfurt, den 4.02.2004 gez. M. Ruge
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 23.02.2004 bis zum 24.03.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 13.02.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Erfurt, den 4.02.2004 gez. i.V. Hagemann
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 27.10.2004 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. §83 Abs. 4 ThürBO und §§ 19,2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den 18.11.04
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 Abs.2 BauGB durch Verfügung vom 06.01.05 der höheren Verwaltungsbehörde
Az: 300-4621.30-051000-WA-KRV 513

GENEHMIGT

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

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 21.1.05 i.V.
Landeshauptstadt Erfurt
M.Ruge
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 6.01.2005 wurde gemäß § 10 Abs 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 04.02.05 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

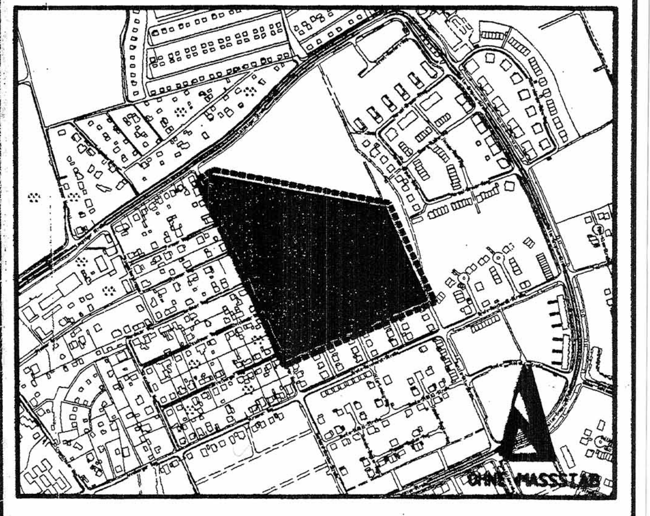
RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den 9.02.05 i.V.
Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
" HANGKANTE/ RINGELBERG-KUHLE "
(KRV 513)

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.30-051000-WA-KRV 513
Weimar, den 06. Jan. 2005

Maßstab:	M 1: 500	Datum:	SEPTEMBER 2004



61 - STADTPLANUNGSAMT