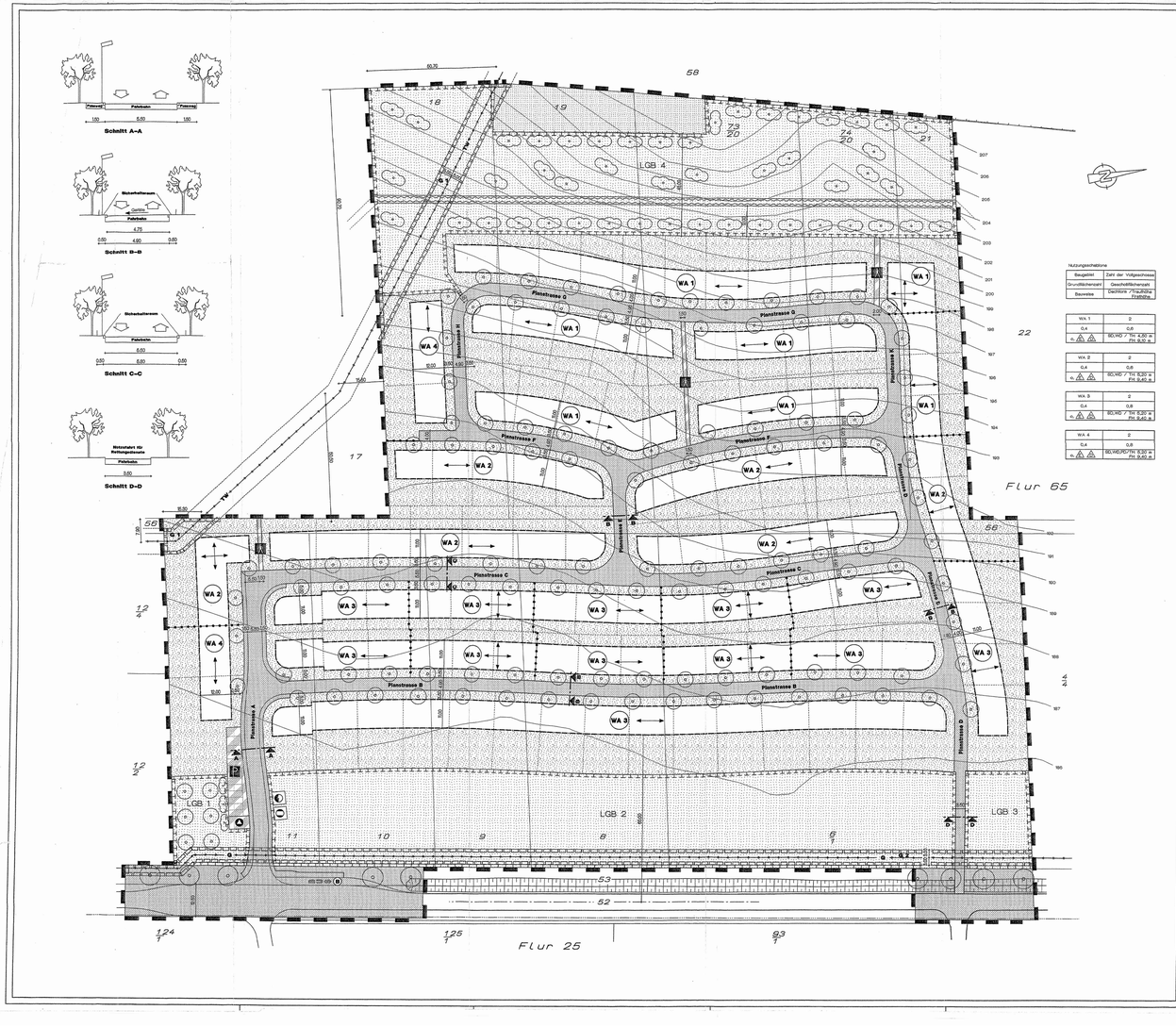

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nutzungsbeschränkungen siehe bett. Festsetzungen

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

1.2 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (z.B.)
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs.2 BauNVO) (z.B.)
2 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO) (z.B.)

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

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23, Abs. 5 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
A — Fußgängerbereich
P — Öffentliche Parkfläche

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB)

LR — Leitungsrecht
Belastet mit Fernwasserzweckverbandes Nord- und Ostthüringen
GFR — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Erfurt
Versorgungs Gmbh

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

Trafostage
Gasdruckgreiststation

8. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Recycling- Container

9. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

SW — unterirdisch
TW — Trinkwasserleitung
G — Gasleitung

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

12. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung: Gärten

13. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

begrünte Erdmulde

14. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Stellung der Hauptbaukörper (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

II. Hinweise und Planzeichen der Grundkarte

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
200 — Höhenlinien
Parzellenungsvorschlag
Bushaltestelle

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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	Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen zulässigen Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.2	An dem 1. Obergeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist unzulässig.	§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	Balkongalerien der Nutzungsebenen Höhen ist die Obergrenze der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes. Dabei ist das Gebäude als komplexes anstellbares Gebäude mitzugrenzen gem. und kurzgrenz definiert.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.3	Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal mit der Gebäude- Die Fußboden EFG ist bezüglich der Höhenlage der einzelnen Dachgrenzausgleiche.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.	Für die bergseitig vorgesehene Bebauung ist die angegebenen Traufe und Firsthöhen ausnahmsweise die angegebenen Werte um 1,0 m überschreiten, wenn dies zu einem geringeren Gebäudeumfang führt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.1	Für die Bebauung des WA 1 westlich der Planstraße G darfen die Traufe und Firsthöhen ausnahmsweise die angegebenen Werte um 1,0 m überschreiten, wenn dies zu einem geringeren Gebäudeumfang führt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.2	Für die Bebauung des WA 1 westlich der Planstraße G darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände herstellt. Die Fußboden EFG ist bezüglich der Höhenlage der einzelnen Dachgrenzausgleiche.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.3	Für die bergseitig vorgesehene Bebauung ist die angegebenen Traufe und Firsthöhen ausnahmsweise die angegebenen Werte um 1,0 m überschreiten, wenn dies zu einem geringeren Gebäudeumfang führt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
4.	ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen WA 1 bis WA 4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4.2	Die Baugrenzen WA 1 bis WA 4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.3	Die Nichtüberbaubare Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5.	NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Unterirdische Nebenanlagen sind in den WA-Gebieten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 12 m²/BGR und Gebäude bis zu einer Größe von 12 m²/BGR und Gebäude (innerhalb der hinteren Bauflucht) einzuordnen und mindestens 1,0m zur Grundstücksgrenze zu einhalten.	§ 23 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und Abs. 2, 23 Abs. 5 BauNVO
4.2	Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
6.	STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN, KOMPTIGE NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6.1	Vorbereiche wie wird in Hauptbaukörper integrierte Garagen sind grundsätzlich zu einzuordnen, daß die Tore nicht in den Straßenraum fäßen schlagen können und einer Abstand zur Straßenkante von mindestens 5,0 m einhalten müssen.	
6.2	Die nebenstehende Breite von Zufahrten von den nicht befestigten Verkehrsflächen zum Grundstück darf 3,0 m nicht überschreiten.	
6.3	PKW Einstellplätze sind zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinie) und der hinteren Bauflucht (Baugrenze) zulässig. Die Stellplätze sind mindestens 5,0 m zur Straßenkante von Bäumen, Straßenbäumen und sonstigen Bepflanzungen aufbauen.	
5.4	Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird festgesetzt: Garagen und Carports sind nur innerhalb der nebenstehenden Grundstücksbaufläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6.	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
6.1	Innerhalb der Sichtdreiecke an den Knotenpunkten sind sichtbehindernde Bauten bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,8 m Höhe einzubringen.	
6.2	Beibehalt wird zu den Straßenverkehrsflächen die Planstraßen B und E. Ausnahmsweise Bauten von 0,20 m Breite auf der Grenze gemäß Grundrißlinien festgesetzt.	
6.3	Die Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzungen zu halten und ist zur Ausrichtung von Verkehrsinseln und Leitunterbringung sowie für Bebauungsbeschränkung vorgesehen.	
6.4	Die Sichtdreiecke sind in den Plänen als Bestandteil Grundstücksgrenze angezeigt, so ebenso. Der Ist zur Straßenkante verbleibenden Grünstreifen obliegt der Pflege des jeweiligen Grundstückseigentümers.	
7.	PFLANZGEBOT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.1	Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Allgemeine Festsetzungen:	
7.1.	Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu leisten. Soweit nicht anderweitig festgelegt, sind Gehölze gemäß Pflanzarten zu verwenden.	
7.2	Es ist der nach DIN gebundene Mindestabstand öffentlicher Kanal / Leitung und Baum von 2,50 m einzuhalten.	
7.2	Es ist der nach DIN gebundene Mindestabstand bei der Pflanzung bei Baum / Leitung: 10 lfd. 2,0 m Baumstellung und bei Bäumen 2,/ 3,/3. Ordnung 14 bis 16 cm vorzusehen.	
7.3	Die Einbeziehung/pflanzung der Neuanlage baw. von Neuanpflanzungen für öffentlich zu widmende Flächen ist ab vorhandenen Verfügungsrechtsgriffe für die Dauer von 2 Jahren durchführen.	
7.4	Begrünung der öffentlichen Pfeu-Stellplätze: Je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens 4 Stellplätze mindestens ein hochstamm, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 3. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 cm, Stammhöhe 2 m, standortgerechter hochstämmiger Gehölzen (Baum 3. Ordnung) auf der angrenzenden Fläche (LGB 1) in Form einer Streuobstwiese. Die Pflanzung ist mit Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme) in 50 m Abstand zu ergänzen. Anzahl der zu pflanzenden Wildgehölzen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzarten einzelnen.	
7.2	Wildsträuchern und Wildobstbäumen: Wildsträuchern, soweit sie nicht in Gebäude integriert werden, sind mindestens Wildobstbäume und in geeigneter Weise zu ergänzen.	
7.6	Nicht heimische standortgerechte Pflanzen sind als Grundstückseinfriedungen und auf Mauerwerkflächen ausgeschlossen.	
	Bestehende Festsetzungen:	
7.7	WA 1 – WA 4: Die nicht überbaubaren Flächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein laubstehlinger standortgerechter Laubbaum – wetterbeständig zu pflanzen. Mindestens 30 % der Vorgartenoberfläche sind mit Bäumen und sonstiger Bepflanzung zu bepflanzen.	
7.8	Straßenbegleitendes Grün an der Anliegerstraße Straße: Auf dem vorhandenen Grünstreifen sind straßenbegleitend standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 10 m zu pflanzen. Anzahl einheimischer mindestens 10 m.	
7.9	Die endgültige Festsetzung des Bestandes erfolgt in Abklärungsgespräch von Ein- und Ausfahrten sowie von Ausbau der Bestandsstraße Straße.	
8.	GEBIETE MIT VERWENDUNGSVERBOT FÜR LUFTVERUNREINIGENDEN STOFFE	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
8.1	In Feuerungsanlagen, ob nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu erstellt oder wesentlich werden, dürfen keine Kleingen Stoffe verbrannt werden. Ausgenommen Gas. Das gilt nicht für offene Kamine nach § 4 Abs. 3 der 1. Bimschv. Hier ist ausschließlich zwei Jahre abgelagertes und naturbelassenes Holz zu verwenden. Das gilt auch für Kachelöfen.	
9.	BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1	Schallimmission: Die Wohnbebauung von WA 3 und WA 4 hat eine Mindestabstand von 65 m von der Stadtrandstraße Straße einzuhalten.	
9.2	Für das Wohngebiet WA 3 entlang der Stadtrandstraße Straße und der Planstraße Grundstück zwischen WA 4 zur Stadtrandstraße Straße und Neigungsstraße Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, daß Schlafräume und Kinderzimmer nicht zur Straßenseite hin zu der den Lärmquellen abgewandten Seite orientiert werden.	
9.3	Die zur Stadtrandstraße Straße gerichteten Hauptaussichten der Wohnräumen Bauhöhe des WA 3 und WA 4 haben ein ausreichendes Schallschutzfenster. Nach DIN 4109 Schallschutzfenster mit Schallschutzklasse 3 sind in diesen Fällen einzuhalten. Diesen kann abgesehen werden, wenn Lüftungsanlagen, die das Gesamtschallleistungsmaß nicht vorsehen, eine ausreichende Belüftung gewährleisten.	
10.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1	LGB 1 – LGB 4: Die Vorgartenoberflächen sind zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
10.3	LGB 1 Zusatz: Die vorhandenen Vegetationsflächen sind intensiviere während der Bauphase zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen sind zu dem Bodenaushub gelegt werden.	
10.4	LGB 1: Es ist ein Bodenbewuchs anzulegen. Die Sicherungen sind in einer Mindestgröße von 3m x 1m x 1m herzustellen. Entlang der Stadtpfeife ist eine Hecke aus standortgemäßen, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzarten einzusetzen.	
10.6	LGB 2 und 3: Die Grünflächen sind mit Feldgehölzen in der Art einer Streuobstwiese gemäß Pflanzarten zu bepflanzen, Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume sowie Sträucher gemäß Pflanzarten zu verwenden. Die Ausführungen sind durch einen Landschaftsplaner vorübergehend zu schützen.	
10.6	LGB 4: Auf der Bepflanzen am WA 1 und WA 3 ist ein Windschutzzaun in der Grenze zum Wohngebiet aufzustellen.	
	Die vorhandene artenarme Ruderalflur ist sitelfrüg einzuplanen. Die Ruderalflur ist mindestens zweimal im Jahr zu mähen. Der vorhandene naturnahe Boden ist auszubauen. Dann ist die Fläche in den ersten 3 Jahren mindestens 3 mal zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.	
	Auf der Fläche ohne / entfeuc der Hilfsmaßnahmen: Andere Ersatzpotentialgebiete Fläche/Ziele in Form einmaliger Mahd an Anlagen, Rückwand ca. ohne Einsaatgrupe ca 200 m².	
	Jeweils entlang der Kiesgrenzanlage und der Grenzen zu WA 1 und WA 3 ist ein Zaun aus Holz mit Maschendrahtgeflecht Hauhen aus heimischen Feldgehölzen gemäß Pflanzarten anzulegen.	
10.7	Ersatzmaßnahmen: Es sind die grundrechtlichen Forderungen des Fernwasserzweckverbandes Nord- und Ostthüringen für das Bohrbetriebs beitrieben für Fernleitungen im Leitungsrecht GT zu berücksichtigen.	
10.8	Einfriedungen: Es sind keine Zäune/ und nicht einzäunbegrünende Elemente ohne Fußwege sind nieteln, verzinkungsfähiges Material herzustellen. Pflanzenbestand, Rasenkiesmarkierte, wassergebundene Decken, Pflaster, Kiesbeläge, Rasenkiesmarkierte, Rasenkiesmarkierte Bereich entsiegeln, kann..	
	Im LGB 4 ist in ca. 10 m Entfernung anfang der östlichen Begrenzung ein Zaun aus Holz ohne begrünte Einfeldes, 30 cm tief, durch ein Kaninchengitter-Material, anzubauen.	
10.9	Ordnung des Bodens: Vorhandener Oberboden ist zu sichern und fachgerecht bis zum Wiederbeitrag zu lagern.	
10.9	Von und Entsorgungsleitungen: Zum temporären Schutz von Bäumen, Straßenbäumen und sonstigen Bepflanzungen ist vor Beginn der Erdbeiten Entsorgungsleitungen unter bestehenden Flächen zu verlegen.	
10.10	Entsorgungen: Zum Bohrbeitrag von Wohnbebauungen bodenbeständer Tierarten und Einbeitungen so zu gestalten, daß die Hauptbestandsgruppe von Kleinsäugern nicht beeinträchtigt werden. Dunkel und Wasser sind nicht zulässig.	
11.	ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN	
11.1	Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Grundstücksflächen Bau- baw. Nutzungsgrenzen ganz oder anteilig zugeordnet. WA1 – WA4: LGB 1, 3 und 4 sowie die Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind ebenfalls.	
11.2	Die nicht im Geltungsbereich zu verfügende stehenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind in Form einer Ersatzmaßnahme im AG-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.	
12.	FOLGEKOSTEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	§ 135b BauGB
	Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die zugeordneten Flächen wie folgt verteilt auf den oben der Eingriffsverursacher umgelegt.	
13.	LISTE DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE	
13.1	BÄUME	
	Bäume 1. Ordnung: Acer platanoides, Spitz-Ahorn	
	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	
	Aesculus hippocastanum, Gemeine Roßkastanie	
	Fagus sylvatica, Rotbuche	
	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	
	Quercus robur, Stieleiche	
	Quercus rubra, Roteiche	
	Tilia cordata, Winter-Linde	
	Tilia platyphyllos, Sommer-Linde	
	Ulmus laevis, Flatt-Ulme	
	Bäume 2. Ordnung: Acer campestre, Feld-Ahorn	
	Carpinus betulus, Hainbuche	
	Prunus avium, Vogelkirsche	
	Prunus padus, Gemeine Traubenkirsche	
	Sorbus aria Magnifica', Großblättrige Mehlbeere	
	Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere	
	Pyrus communis 'Cheribirne', Stadtbirne	
	Bäume 3. Ordnung: Malus sylvestris, Wildapfel	
	Prunus domestica, Pflaume	
	Prunus Dakitsch und -ziliaeumarsten	
	Pyrus pyraster, Wild-Birne	
	Eibare Eberesche	
	Hochstämmige Obstbäume wie:	
	Gartenapfel	
	Gartenbirne	
	Gartenkirsche	
	Mirabelle	
	Zwetsche	
	Bauernkirsche	
	STRÄUCHER	
	Hohe und zeitbeibe Bäuscher	
	Acer campestre, Feldahorn	
	Corylus avlea, Kornelkirsche	
	Cornus sanguinea, Hartriegel	
	Crataegus monogyna, Weißdorn	
	Crataegus monogyna, Weißdorn	
	Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	
	Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster	
	Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster	
	Lonicera xylosteum, Heckenkirsche	
	Prunus spinosa, Schlehe	
	Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	
	Rosa canina, Hundsrose	
	Rosa rubiginosa, Rose	
	Rosa multiflora, Rose	
	Salix caprea, Sinnbaume	
	Sambucus nigra, Holunder	
	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	
	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball	
	Hohe und zeitbeibe Bäuscher	
	Berberis Mal. var. Rubrum, Berberitze, Kirschgrünel	
	Corylus avellana, Gemeiner Haselnuß	
	Hedera helix, Efeu	
	Lonicera pileata, Strauchgeißblatt	
	Rosa multiflora, Bodendeckerrose	
	Vinca minor, Immergrün	
	Pflanzenliste	
	Gemeiner Hopfen, Hedderiche	
	Hedera helix, Efeu	
	Lonicera periclymenum, Geißblatt	
	Parthenocissus spinopulifolia 'Engelmannii',	
	Wilder Wein	
	Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der ThüBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	§ 83 Abs. 1 i.V. mit Abs. 1, 4 ThüBO
1.	DACHFORMEN / DACHNEIGUNGEN	
1.1	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad anzulegen. Die Hauptgebäude sind mit Dachgauben und Dachgaben zulässig. Die Dachgauben dürfen JFD sind der Hauptgebäude nur im allgemeinen Wohngebiet WA 4 zulässig.	
1.2	Die Dachgeschosse der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewandlänge betragen.	
2.	DACHEINDECKUNG	
2.1	Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind in Rot- bis Rotbraun- Tönen zu gestalten. Ausnahmsweise sind Dachbegrünungen und Landschaft wählbare Anlagen, Dachbegrünungen / Dachelemente zu zu verzichten.	
	Die Verwendung der Anfertigung von Solarkollektoren oder -zellen ist zulässig.	
3.	FASSADENGESTALTUNG	
3.1	Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Fassadenverkleidungen Wandflächen von über 20 m² Fassadenfläche sind gemäß der Vorschriftsplatte der Dachdeckerwendung zu begründen.	
3.2	Dachgaben sind bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Sie werden gemessen von der OK Rohdecke bis zur OK Dachhaut.	
4.	ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 83 Abs. 5 Nr. 4 i.V.m. Abs. 4 ThüBO
	Allgemein unzulässig sind Antennenanlagen der Empfangsanlagen zu gewandten Fassaden und Dachseiten der Gebäude.	
5.	EINFRIEDUNGEN	
	Als Einfriedung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 hinzukuse sinnbrüne Laubgehölzhecken (bis 1 m Höhe) zu verwenden. Die Hecken sind mit einer Mindestpflanzdichte von 4 Pflanzen/m gestaffelte Hecken angelegt werden. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Hecken sind mindestens mindestens 3 bis 4 und 2,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entgegenlitt zu setzen. Der Ist zur Straßenkante verbleibende Grünstreifen obliegt der Pflege des jeweiligen Grundstückseigentümers.	
6.	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
6.1	Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, als Vorgartenbepflanzung anzulegen und zu gestalten. Der Ist-Vorgarten darf dabei maximal 40 % betragen.	
6.2	Standorte von Müllcontainern in privaten Bereich müssen eben-erdig angelegt sein. Die Müllcontainer müssen so angelegt und so eingerichtet, daß sie optisch dicht sogar schwierdicht sind. Sichtbare Ihr baueigliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder mit Hecken, Pergolen oder Brüchhaken vor Einsicht zu schützen.	

B KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Der Bereich westlich der Sulzer Siedlung ist archäologisch relevant. Bei den Erschließungsarbeiten muß mit archäologischen Funden gerechnet werden.
Es ist mindestens archäologischer Fenster bei den Erdarbeiten sind diese so rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen, damit Vorsorge ist sofort zu veranlassen.
2. In den Baugebieten WA 1 - WA 4 sollte mindestens ein Baum 2. Ordnung, 3. Ordnung und Sträucher gepflanzt. Auf den Flächen des Abstand ist jetzt, 1 m zur straßenseitigen Grenze, Bauten sind nicht unterschreitet. Vielleicht ist der nach DIN gebundene Mindestabstand zwischen Leitungen Kanal / Leitung und Baum von 2,50 m einzuhalten. Es ist der nach DIN gebundene Mindestabstand bei Pflanzung von 2,0 m einzuhalten.
Innerhalb eines Straßenverkehrs sollte eine einheitliche Baumart verwendet werden.
Empfohlene Straßenbäume, Reihe intermedia
C Bestätigung Straßenbäume „Charakter"
C Bestätigung Straßenbäume, Reihe acta „Magnifica"
Empfohlene Straßenbäume
DIFEAVA Gutachtenbaum Vogelsche, Prunus avium „Plena"
3. Bitten bei Bauvorhaben bitang unbekannte vorgeschätzte zulässige Bauten, wo kontaminationsverdächtige Auffälligkeiten oder kontaminierter Boden begegnet werden, ist das Umwelt- und Gesundheitsamt der Stadt Erfurt, Sachgebiet Umwelt, Abt. Stadtplanung, Umwelt, Erfurt, Planungsregion Mittelthüringen (STUVA) in 99085 Erfurt, Haldenbe Straße 10, gemäß §§ 12 und 13 der Verordnung über Bodenschutz und Altlasten (BBodSchV) zu informieren und die weiteren Vorgehensweise abzustimmen. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
4. Mutterboden, der bei der Errichtung und Anlegung baulicher Anlagen sowie bei sonstigen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und gemäß § 202 BauGB vor Zerstörung zu schützen. § 202 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Gewährung des Mutterbodenschutzes und sachgerechten Umgangs mit Bodenaushub ist bei Bauvorhaben mit Bodenaushub zu beachten. Der Mutterboden ist vor Fahrten abgesondert bestehen Bodenaushub ist bis zur Wiederverwendung zu lagern. Die Lagerung ist so zu gestalten, daß die Funktionen des Bodens erhalten bleiben. Die Lagerung ist nur zulässig, wenn die Bodenqualität nicht verschlechtert wird. Die Lagerung ist nur zulässig, wenn die Bodenqualität nicht verschlechtert wird. Die Lagerung ist nur zulässig, wenn die Bodenqualität nicht verschlechtert wird.
Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelgefährdeten Gebiet.
5. Die Lafurgrenzen 0 3 m zu Dunkles des Fernwasserzweckverbandes Nord- und Ostthüringen für das Bohrbetriebs beitrieben für Fernleitungen im Leitungsrecht GT zu berücksichtigen.
Die Bebauungsplan ist bei Bauvorhaben mit Bodenaushub zu beachten: die Tiefenverwertte sind gut sichtbar zu kennzeichnen.
Die Lagerung ist so zu gestalten, daß die Funktionen des Bodens erhalten bleiben und Ausnahmen bei Bodenaushub gemacht werden können.
Der