

Planzeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV/
Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 [Symbol] Baugelbe BG, Wohnen und Dienstleistungen
 [Symbol] Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 [Symbol] Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 Bauweise, Baufähigen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)
 [Symbol] Baugrenze
 [Symbol] Baugrenze

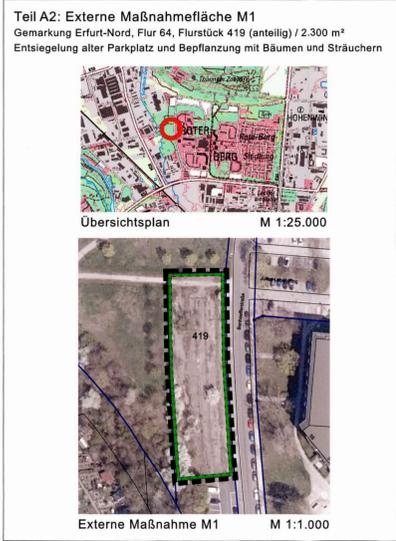
Verkehrsmittel sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 [Symbol] öffentliche Straßenverkehrsfläche
 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
 [Symbol] Ein- und Ausfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 [Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
 [Symbol] Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Bezeichnung der Anpflanzfläche
 [Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
 [Symbol] Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen
 [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 [Symbol] Zweckbestimmung:
 [Symbol] Tiefgarage
 [Symbol] St PKW-Stellplätze
 [Symbol] C Carport
 [Symbol] G privater Spielplatz
 [Symbol] mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 [Symbol] mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 [Symbol] Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 [Symbol] Bemesslung in Meter
 [Symbol] Festgesetzte geplante Geländehöhen in Meter ü. NNH
 [Symbol] maximale Gebäudehöhen in Meter ü. NNH (Teil A3)
 [Symbol] geplante Oberkanten Fertighöhen in Meter ü. NNH (Teil A3)

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
 [Symbol] vorhandene Bepflanzung
 [Symbol] vorhandene Bäume
 [Symbol] vorhandene Flurstücksgrenzen
 [Symbol] vorhandene Flurstücksbezeichnung
 [Symbol] Höhenlage des Geländes in Meter ü. NNH
 [Symbol] Bezeichnung der Gebäudeteile gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

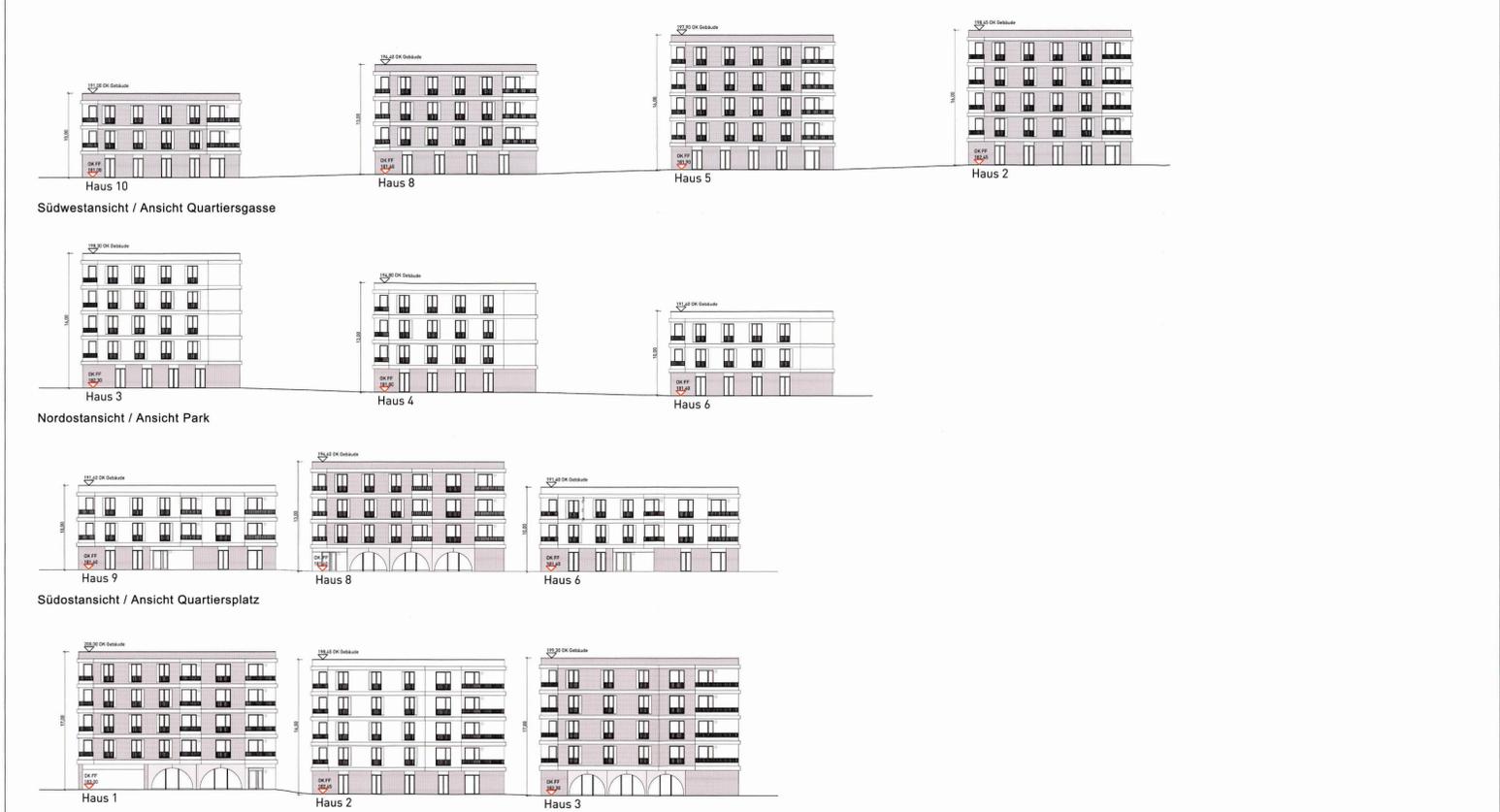
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 u. 4 BauGB
1.	Art der baulichen Nutzung Innhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baugelbe BG „Wohnen und Dienstleistungen“ sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohnungen - Die der Versorgung des Gebiets dienende Räume für Dienstleistungsbetriebe nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 3 mit einer maximalen Fläche von insgesamt 200 m² - Eine Seilbahn-Fahrradwerkstatt nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 1 mit einer maximalen Fläche von 50 m² - Ein der Versorgung des Gebiets dienender Quartierstreff mit maximal 200 m² Fläche nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 5 - Ein der Versorgung des Gebiets dienendes Café mit maximal 200 m² Fläche nur im Erdgeschoss des Gebäudes Haus 8	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
2.	Maß der baulichen Nutzung Innhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baugelbe BG „Wohnen und Dienstleistungen“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einzuhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
2.1.	Die festgesetzte Grundflächenzahl im Baugelbe BG „Wohnen und Dienstleistungen“ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.3.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A3 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen in Meter über NNH kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, wie statorfreie Antennen- und Blitzschutzanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien um maximal 0,60 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 3.1. Die Gebäude sind in einheitlicher Flucht Innhalb von 3 Reihen auszuführen: Reihe 1, bestehend aus Haus 1, Haus 7 und Haus 9 Reihe 2, bestehend aus Haus 2, Haus 5, Haus 8, Haus 10 Reihe 3, bestehend aus Haus 3, Haus 4, Haus 6 Dabei können sie als gepaarte Reihe bis zu 1,00 m in einheitlicher Flucht verschoben werden. 3.2. Die Baugrenzen und Baulinien können im Erdgeschoss durch Terrassen an Wohnungen bis zu einer Breite von maximal 12,00 m und einer Tiefe von maximal 6,50 m überschritten werden. 3.3. Mit Ausnahme der Gebäudessenden an den Quartiersgassen ist ein Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone ist bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 2,50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 4.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie Innhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 4.2. Stellplätze sind nur Innhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie Innhalb der festgesetzten Flächen für die Tiefgarage zulässig. 4.3. Oberirdische Stellplätze und Carports sind Innhalb der festgesetzten Flächen zulässig. 4.4. Oberirdische Garagen sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 12 Abs. 6 BauNVO
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5.1. Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft mit Grün und Bläuen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 0,15 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen technischer Aufbauten oder technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Kesseltellen im Randbereich der Altkä bis zu einer Breite von max. 0,50 m. 5.2. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen Innhalb einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausbildung eines externen Grunddachs vereinbar sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
5.3.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Für die neu zu pflanzende Fassadenbegrünung ist je Fläche ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 3,00 m² zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.4.	Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versiegelung frei zu halten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.5.	Alle festgesetzten Flächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden, ausgenommen davon sind die mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechte belasteten Flächen. Die begrünten Belagbereiche sind mit einem Fugenmaterial von mindestens 46 auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.6.	Niederschlagswasser, welches auf Gärten, Plätzchen, Wegen und Dächern anfällt, ist nordöstlich außerhalb des Gebiets zu versickern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.7.	Innhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Externe Maßnahme 1“ ist die vorhandene Versiegelung rückzubauen und eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Fläche der externen Maßnahme 1: Gemarkung Erfurt-Nord, Flurstück 419 (unentgeltl.), Flächengröße 2.300 m².	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 6.1. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) wird zugunsten der Allgemeinheit, der Radfahrer, der Fußgänger und für die Versorgungsgüter festgesetzt. Es ist im Bereich der Quartiersgassen in einer Breite von mindestens 3,50 m und maximal 5,00 m zwischen den Gebäuden auszuführen. 6.2. Zu Gunsten des Flurstücks 455 der Flur 4, Gemarkung Gispersleben-Kiliani werden festgesetzt: - Geh- und Fahrrecht 1 (GF 1) für die Versorgungsgüter der Gaststätte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 7.1. In Feuerungsanlagen, die nach Infestsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 9, 12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 8.1. Die Fahrbahnoberfläche der festgesetzten Tiefgaragen- und -ausfahrten ist in Asphalt oder in einer vergleichbaren Oberfläche herzustellen. Die Abdeckungen der überfahrbaren Regen- und Abwasserkanäle sind nach dem Stand der Lärmminderungs- und Schallschutztechnik lüftungstechnisch auszuführen und für automatische Bedienung auszugliedern. 8.2. Der Carport ist an der Süd-, Südwest- und Nordwestseite mit schallschützenden und geschlossenen Wänden zu schließen und zu überdachen. Die Seitenwände und das Dach müssen mindestens die gesamte PKW-Stellfläche gehen, eine spezifische Masse von mindestens 10 kg/m³ haben und ein bewehrtes Schalldämm-Maß von Ra = 25 dB erreichen. Das Dach muss vollständig von unten und die Innenseiten der drei Seitenwände ab einer Höhe von 1 Meter über dem Boden absorbierend verkleidet werden. Das Absorptionsmaterial muss einen Absorptiongrad Alpha von 0,8 haben, z.B. Textilan TK, 75 mm, oder gleichwertig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9.1. Im Plangebiet sind insgesamt 52 Bäume gemäß Pflanzenliste Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenliste Laubbäume in der Pflanzenliste: Hochstamm 16-18 cm, mindestens 2x verpflanzt Mögliche Baumarten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus x spaethii (Spathes Eiche), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Fraxinus ornus (Blaugelderle), Ginkgo biloba (Ginkgo), Ostrea virginiana (Virginische Hopfenbuche), Populus x berolinensis (Berliner Pappel), Ulmus glaberrimus (Glattholz), Ulmus minor (Kleinholz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der Erhaltung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie empfohlen. Die Anpflanz- und sonstigen Flächen nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz geltend ergänzend. Auf das Schutzgebiet des Freizeites Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Bodenunde**
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfunde angetroffen werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Baubaum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie oder ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher Untersuchungen und/oder des Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zubehörens zu tragen (§§ 13 Abs. 1, 14 Abs. 1 Satz 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der Zeichnung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie empfohlen.
Die Anpflanz- und sonstigen Flächen nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz geltend ergänzend. Auf das Schutzgebiet des Freizeites Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.
- Aufläufiger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**
Warten bei Erdarbeiten schadstoffhaltige Medien im Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Baustoffabfälle oder Auffüllungen angegriffen, so ist die untere Bodenschichtbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Entsorgung- und Verbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurbüro begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Baubewachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).
- Einschneidung von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung in jedem Mann Einsicht begehrt werden kann, nach derzeitigem Stand im Bauformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 1.
- Bodenaufschlüsse**
Geplante Erdarbeiten und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Sichtverzeichnisse einschließlich der Erkundungstafeln und der Logbücher der Bohrungen sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übergeben.
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatsstrukturen im Rahmen der Baufeldräumung / Erschließung (Schutz Vogelfeldern) im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fallung
Die zu fallenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Rodern auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).
Vermeidungsmaßnahme V3: Minimierung Falenereffekt
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmer Lichtfarbe, unter 2.200 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtstrahlen zulässig. Dadurch wird der Falenereffekt für Nachbarn minimiert.
Vermeidungsmaßnahme V4: Nisthilfen
Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Habbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten innerhalb des Planungsbereiches die Anbringung von sechs Nistkästen für Hohl- und Habbhöhlenbrüter vorzusehen.
Vermeidungsmaßnahme V5: Fledermausquartiere
Es sind an geeigneten Anbringungsorten vier Fledermausquartiere als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere vorzusehen.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Externe Ausgleichsmaßnahme M2: Sanierung/Wiederherstellung einer Obwasserrinne mit dem Entwicklungsziel Streifenbäume
Entsorgung und Ergänzungsbepflanzungen auf einer Obwasserrinne in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt auf einer Fläche von 4.250 m² des Flurstücks 263 der Flur 5, Gemarkung Erfurt-Nord.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, werden aufgrund von § 97 ThürBO erlassenen ortslichen Bußvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 94 Abs. 3 ThürBO wird verwiesen.

Teil A3: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250



Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.1.	Im Plangebiet sind insgesamt 52 Bäume gemäß Pflanzenliste Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzenliste Laubbäume in der Pflanzenliste: Hochstamm 16-18 cm, mindestens 2x verpflanzt Mögliche Baumarten: Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus x spaethii (Spathes Eiche), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Fraxinus ornus (Blaugelderle), Ginkgo biloba (Ginkgo), Ostrea virginiana (Virginische Hopfenbuche), Populus x berolinensis (Berliner Pappel), Ulmus glaberrimus (Glattholz), Ulmus minor (Kleinholz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der Erhaltung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archologie empfohlen. Die Anpflanz- und sonstigen Flächen nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz geltend ergänzend. Auf das Schutzgebiet des Freizeites Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.2.	Im Bereich der 3 festgesetzten Flächen für private Stellplätze sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nach Festsetzung Nr. 9.1. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3.	Im Bereich der als GFL 1 - Quartiersplatz festgesetzten Fläche sind mindestens 3 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nach Festsetzung Nr. 9.1. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.4.	Auf der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche A1 sind mindestens 3 Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nach Festsetzung Nr. 9.1. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.5.	Die nicht überbaubaren und nicht für Wege, Plätze und/oder Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind ausschließlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.6.	Im Plangebiet sind insgesamt 70 Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.7.	Innhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen E sind die Grundbestände dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind während der Bauphase nicht oder nur außerhalb des Wurzelraumes der vorhandenen Bäume zu besprechen. Notwendige Ansaatzstellen sind mit einer Saatgutmischung aus 85 % Gräser und 15 % schnittverträgliche Kräuter durchzuführen. Es ist autochthone Saatgut aus dem Produktionsbereich 5 (Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	Festsetzung 10.1. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Baugelbe BG „Wohnen und Dienstleistungen“ sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
11.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 11.1. Die Dachflächen der Gebäude sind dauerhaft mit Grün und Bläuen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 0,15 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen technischer Aufbauten oder technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Kesseltellen im Randbereich der Altkä bis zu einer Breite von max. 0,50 m. 11.2. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen Innhalb einer technischen Ausführung zulässig, wenn sie mit der Ausbildung eines externen Grunddachs vereinbar sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Planverfasser: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlweg 13, 99099 Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

gez. Fleischer
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Fleischer, OBVI

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MOP695 "Wohnanlage Tallinner Straße"

Erfurt
LANDESHauptSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan MOP695 „Wohnanlage Tallinner Straße“

- Der Stadtrat Erfurt hat am 09.03.2017 mit Beschluss Nr. 000417, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017, den Einlegungs- und Aufhebungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung genehmigt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017, ist vom 02.06.2017 bis zum 02.08.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailentwurf der Umweitung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 13.12.2023 mit Beschluss Nr. 1380/23 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegend anmeldebezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis zum 28.03.2024 öffentlich ausliegen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 17.01.2024 und am 14.02.2024 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2024 und am 14.02.2024 wurde durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 6.11.2024 mit Beschluss Nr. 1404/24 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB als Satzung beschlossen.
Erfurt, den 11. Nov. 2024

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 6.11.2024 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Ausfertigung
Erfurt, den 11. Nov. 2024
Landeshauptstadt Erfurt
Herrn
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 14.02.2024 öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich
Erfurt, den 11. Nov. 2024
Oberbürgermeister

Es wird beschränkt, 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 08.08.2023 übereinstimmen.

Erfurt, den 03.09.2024

gez. Fleischer
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Fleischer, OBVI