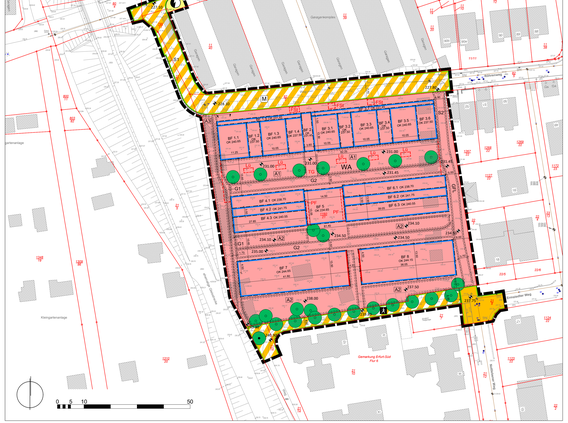
Teil A1: Planzeichnung



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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird festgesetzt:	
1.1	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2	Ferienwohnungen als eine bestimmte Art der ausnahmsweisen zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Grundstücksfläche zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung 2.2 und 3.3.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2.2	Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf der sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergebende Grundflächenanteil durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.3	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude (OK) sind den Planeinträgen zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante des Gebäudes der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich der Attika.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.4	Von den festgesetzten maximalen Oberkanten der Gebäude darf ausnahmsweise um + 0,3 m abgewichen werden, sofern die in den Ansichten festgesetzte Höhenstaffelung gewahrt bleibt.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.5	In dem Baufeldern BF 1.1, BF 1.3, BF 3.1, BF 3.3, BF 3.5, BF 4.3, BF 6.3, BF 7 und BF 8 kann die maximale Oberkante Gebäude ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und PV-Anlagen um maximal 0,8 m überschritten werden. Im Baufeld BF 3.1 kann die festgesetzte Oberkante Gebäude ausnahmsweise durch ein Technikbauwerk für erneuerbare Energien um maximal 1,60 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.6	Die festgesetzte Oberkante Gebäude darf ausnahmsweise durch Absturzsicherungen für Dachterrassen um maximal 1,10 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.7	Die zeichnerisch festgesetzten Lüftungsbauwerke der Tiefgarage dürfen eine Höhe von 233,80 m ü. NHN nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächentiefe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB**
3.1	Im Baufeld BF8 ist im obersten Geschoss, ein Unterschreiten der Baulinie für einen Länge von maximal 4,50 m und einer Tiefe von maximal 2,80 m zulässig	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.2	Abweichend von § 6 ThürBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Baufeldern BF 7 und BF 8 4,20 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
3.3	In den Baufeldern Baufeld BF 4.3 und BF 6.3 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe bis maximal 1,0 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4.	**Höhenlage von Festsetzungen**	**§ 9 Abs. 3 BauGB**
4.1	Von der festgesetzten Geländehöhe darf ausnahmsweise um +0,20 m abgewichen werden.	
4.2	Die zeichnerisch festgesetzte Stützmauer S1 darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die angrenzende Verkehrsfläche. Die zeichnerisch festgesetzte Stützmauer S2 darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das angrenzende tiefe begrünte Gelände.	
4.3	Die Höhe der zeichnerisch festgesetzten Pflanztröge darf maximal 234,50 m ü. NHN betragen.	
4.4	An der nördlichen Geländegrenzebepflanzen zu den Flurstücken 11/41 und 11/58 ist die Errichtung einer max. 1,0 m hohen Stützmauer ausnahmsweise zulässig. Bezugspunkt ist die angrenzende Verkehrsfläche.	
5.	**Flächen für Nebenanlagen; Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
5.1	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielerlagen und Stützmauern.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
5.2	Im allgemeinen Wohngebiet WA sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.3	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.4	Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.	**Rückhaltung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
6.1	**Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:** Das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Dach der Tiefgarage sowie auf den gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu begrünenden Dachflächen zurückzuhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
7.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
7.1	Die Dachflächen der Baufelder BF 1.1, BF 1.3, BF 3.1, BF 3.3, BF 3.5, BF 4.2, BF 4.3, BF 6.2 und BF 6.3 sind mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen der Baufelder BF7 und BF8 sind zu mindestens 65 % mit einer Substratdicke von 0,15 m zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Anlagen und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von maximal 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Kombinationen mit extensiven Gründächern zulässig, die der Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässig.	
7.2	Die Tiefgarage ist im Bereich der Maßnahme A1 mit einer mindestens 0,60 m starken, vegetationsfähigen Substratschicht zu überdecken. Im Bereich der festgesetzten anzupflanzenden Bäume muss die Substratschicht in einem Radius von 2,50 m mindestens 1,20 m betragen.	
7.3	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelfähiger Raum von mindestens 18,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,50 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
7.4	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von neuverversiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.	
7.5	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Oberflächenbefestigungen versickerungfähig auszuführen.	
8.	**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
8.1	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.	
8.2	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche G2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zur Nutzung durch die Bewohner zu belasten.	
8.3	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Nutzung durch Bewohner, Anliefertrieme und Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Errichtung und Unterhaltung einer Entwässerungsanlage zu belasten.	
8.4	Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL kann ausnahmsweise in seiner Lage um maximal 0,50 m verschoben werden.	
9.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
9.1	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.	
10.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
10.1	Alle Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Wand, Dach, Fenster) müssen mindestens die nachfolgenden Gesamt-Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) gemäß DIN 4109-1: 2018-01 aufweisen: Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.	Büroräume $R'_{w,ges}$ in dB(A)
V	71 - 75	45	40
10.2	Die Rampe der Tiefgarage ist einzuhausen. Decken und Wände der Ein- und Ausfahrtsrampen sind lärmschutzmäßig mind. mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,8$ auszukleiden.			
10.3	Die Fahrbahnoberflächen der Ein- und Ausfahrt einschließlich der dazugehörigen PKw-Fahrtrampe im Freibereich sind in einer lärmarmen Ausführung auszuführen.			
10.4	Die Abdeckungen der Regenrinnen an der Ein- und Ausfahrt sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden.			
10.5	Die Tore der Tiefgarage sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszufführen. Sie dürfen jeweils einen Schallleistungspegel von $L_{WA,Tor,Ref} = 45$ dB(A) für einen Öffnungsvorgang je Stunde sowie einen Schallleistungspegel von $L_{WA,Tor} = 78$ dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen nicht überschreiten.			
10.6	Wärmepumpenaggregate innerhalb des Plangebietes müssen nachfolgende Mindestabstände zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels einhalten:

Schallleistungspegel L_{WA} der Wärmepumpenaggregate in dB(A)	Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten schutzbedürftigen Nutzung in m
50	4
55	8
60	14
65	24

11.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
11.1	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 und A2 sind vollflächig zu begrünen. Mindestens 20 % der nicht überbauten oder unterbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ausgebaut sind, sind mit standortgerechten Gehölzen und Stauden anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
11.2	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3 sind flächig entsprechende Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzabstand Strauch, Höhe 60-100cm: Es sind mindestens 0,75 Gehölze/m² zu pflanzen. Anerkannte Sträucher: Corylus avellana (Haselnuß), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Rhamnus catharticus (Gemeiner Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus Ideaus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) sowie weitere einheimische Sträucher.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.3	Die im Allgemeinen Wohngebiet WA zeichnerisch festgesetzten 14 Baumstandorte sind als Laubbäume in der Mindestpflanzliste Hochstamm Stu: 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Anerkannte Bäumarten: Acer campestre (Feldahorn), Malus (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeerbaum), Sorbus torminalis (Elsbeere), Anerkannte Ersatzbäume des Erfurter Stadtgrünkonzept (SKEF-BUGA-2021 Berbachungsraum 2C). Die festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise in der Lage um max. 0,50 m verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.4	Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zuordnung Fußweg festgesetzten 3 Baumstandorte sind als Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm Stu: 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Anerkannte Bäumarten: Arten entsprechend dem Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept (SKEF-BUGA-2021 Berbachungsraum 2C). Die festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise in der Lage um max. 2,00 m verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.5	Die im Allgemeinen Wohngebiet WA und die Ostseaxial des Baufelds BF 4.2 und 4.3, die Westfassade der Baufelder BF 4.1 - 4.3 sowie die Ostfassaden der Baufelder BF 7 und BF 8 im Bereich der geschossenen Außenwände mit edelstbäumenartigen schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Wandbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 3,0 m² betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.6	Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Baum ist vor Bereinrichtungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einem Baum gleichwertiger Art und Größe zu ersetzen. Dabei kann der Standort der Bäume bei Neupflanzungen innerhalb des Plangebiets verschoben werden.	§ 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
12.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Fassaden**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
12.1	Die baulichen Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten (Tal AZ) herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
12.2	Für die Ausführung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zulässig: Sockel: Holz und Metall alle anderen Fassadenflächen: Mineralischer Putz	
12.3	Die Gebäudefassaden sind entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Ansichten strukturell und farblich zu gliedern. Dabei sind: a) die Sockelzonen in einer vertikal strukturierten Metallfassade mit goldgelben Farbtönen mit einem Hellbezugswert 3 BR 6 SB oder in einer Holzfassade (naturbelassen) auszuführen, b) die Putzfassaden in abgestuften Grautönen auszuführen, wobei für die Baufelder BF 1.1 - 1.4, BF 3.1 - 3.6, BF 4.1 - 4.3, BF 6.1 - 6.3 sowie BF 7 und BF 8 jeweils nur ein Farbton zulässig ist. Zulässige Farbtöne sind: • Hellgrau - Hellbezugswert 8 40 z 54; • Mittelgrau - Hellbezugswert 5 24 z 30; • Dunkelgrau - Hellbezugswert 3 8 z 16, c) Abdeckbleche oberhalb der Sockelzonen einschließlich der Attikaabdeckung in der Farbgleich der Putzwände auszuführen, d) Abdeckbleche der Sockelzonen in der Farbe der Sockelzone der angrenzenden Putzwände auszuführen, e) Fassadenelemente wie z.B. Fenster- und Türgriffe, Fensterbänke und Absturzsicherungen in Material und Farbgleich der Sockelzonen oder in anthrazitgrau mit einem Hellbezugswert zwischen 3 8 z 16 auszuführen, f) das ausnahmsweise zulässige Technikbauwerk in der Farbgleich der darunter befindlichen Putzfassade auszuführen.	
12.4	Das gemäß textlicher Festsetzung 2.5 ausnahmsweise zulässige Technikbauwerk ist umfassend mit einer beschichteten Metallfassade einzuhausen. Die Grundfläche des Technikbauwerks darf 60 m² nicht überschreiten.	
12.5	Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.	
12.6	Verschattungselemente sind nur als fassadenintegrierte Textilboxenen zulässig. Die farbliche Ausführung der Verschattungselemente muss in der Farbgebung der Fassadenfarbe der angrenzenden Putzflächen erfolgen.	
12.7	Absturzsicherungen an Gebäuden sind als farbbeschichtete, verzinkte Fabrikatgeländer auszuführen. Sichtschutzelemente an Absturzsicherungen sind unzulässig.	
12.8	Die Tiefgarage ist mit einem blickdichten Tor auszubilden, welches einen optischen Raumabschluss gewährleistet.	
12.9	Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufenster BF 1.2, BF 1.4, BF 1.5, BF 3.2, BF 3.4, BF 3.6, BF 3.7, BF 4.1, BF 6.1, BF 7 und BF 8, zulässig.	
13.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
13.1	Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 0,2 m² nicht überschreiten. Es ist nur eine Werbeanlage je Einrichtung zulässig.	
13.2	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur innerhalb der Sockelzone erfolgen.	
13.3	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkasten sowie projizierte Werbung auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.	
13.4	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
14.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
14.1	Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Einschleifungswege als ungebundene Pflaster- und Plattenbeläge und wassergebundene Fahr- und Gehbahnen auszuführen.	
14.2	Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Stützmauern sind Stützmauern ausnahmsweise bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,9 m zulässig.	
14.3	Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Sockelzäune zur Fauna und Kleintiere.	
14.4	Böschungen dürfen ein Böschungsverhältnis von 1:2 nicht überschreiten.	
15.	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
15.1	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Spuren und Überreste archäologischer Siedlungs- oder Grabfelder zerstört werden. Dehalb müssen diese denkmalrechtlich erfasst werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitenden und oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3,14 Abs. 1 S. 8 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Je nach Vorbarbeitung ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen in Anwendung des§ § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbauarbeiten auffällige schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist der untere Bodenschutzbehörde, Umwelt und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Entsorgungs- und Verbauarbeiten sind durch fachlich versiertes ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und altlastrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes - BbodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), des Thüringer Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 16, S. 513,und der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten, ist zu achten.

3. Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) rechtzeitig spätestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Ergebnisse sind dem TLUBN spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten weiterzustellen zu übergeben.

4. Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze

Die "Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 52 Thüringer Bauordnung (ThürBO)" in der jeweils gültigen Fassung regelt den durch den Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf für Fahrräder und Kraftfahrzeuge hinsichtlich der Anzahl und Gestaltung (siehm keine Festsetzung gemäß §§ 97 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 52 Abs. 1 ThürBO im Bebauungsplan getroffen wurde).

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1:
Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation und die Bodenoberfläche) darf zwischen Ende September und Anfang Februar (Oktober bis Februar) nicht stattfinden.
Vermeidungsmaßnahme V2:
Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel und Fledermäuse)
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besatze Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle). Bei Funden ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Vermeidungsmaßnahme V3:
Gebäudekontrolle vor Abrissbeginn (Schutz Vögel, Fledermäuse)
Zum Abriss vorgesehene Gebäude sind unmittelbar (1-3 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besatze Nistplätzen (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) zu begutachten (Kontrolle). Besatze Nistplätze oder besatzte Fledermausquartiere sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung Erfurt mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Vermeidungsmaßnahme V4:
Anflügen und Umsiedeln Zauneidechse (Schutz Zauneidechse)
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen bezüglich der Zauneidechse, sind die Reptilien mittels mobilen Fangzaunis und einer ausreichenden Anzahl Fangeimern abzufangen und in geeignete Lebensräume umzusiedeln. Die Errichtung des Fangzaunes erfolgt streifenweise in einem Abstand von 20 m.
Zeitraum: ab 01.04. über einen Fangzeitraum von mindestens 14 Tagen.
Nach dem Abfangen verbleibt der Fangzaun an der Maßnahmengrenze, um ein erneutes Einwandern der Tiere zu verhindern. Der Fangzaun ist, im Arbeitszeitraum der Zauneidechse täglich zu kontrollieren.
Vermeidungsmaßnahme V5:
Minimierung Fallenfreiheit
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Fallenreiheit für Insekten gewährleistet.
Ausgleichsmaßnahme A1CEF:
Es ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen in einer Größe von 0,30 ha einzurichten, in welchem die empfangenen Reptilien unter größtmöglicher Schonung verbracht werden.
Ausgleichsmaßnahme A2CEF:
Es sind, an geeigneten Anbringungsorten im nahen Umfeld des Planungsraumes, 15 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nistöffnen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung abzustimmen.
Ausgleichsmaßnahme A3CEF:
Es sind an geeigneten Anbringungsorten 8 Fledermausquartiere vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Fledermausquartiere ist zu gewährleisten. Die Fledermausquartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung abzustimmen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Beim Bau grüner Fassadflächen, Fassadenbegrünungen und Solaranlagen ist darauf zu achten, das das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird durch Verwendung geeigneter Materialien und Maßnahmen.
Eine Zusammenstellung solcher Maßnahmen enthält die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid et al. 2012, www.vogelglas.info/publikationen/voegel-und-glas.pdf).

7. Lärmschutz

Gemäß Planbestätigungsverfahren für den Flughafen Erfurt-Weimar befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Bereich, in welchem ein Maximalpegel von 90 dB(A) innerhalb der Tages- und Nachtzeit während des Überflugs von Flugzeugen verursacht wird.

8. Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser muss in den öffentlichen Kanal in der Straße Langer Graben eingeleitet werden. Dieser öffentliche Kanal kann nur begrenzte Wassermengen aufnehmen. Der maximale Drosselabfluss in den öffentlichen Kanal darf 15 l/s nicht überschreiten.

9. Anpflanzgebot gemäß den Empfehlungen des Erfurter Stadtgrünkonzept SKEF-BUGA-2021

Die Broschüre zum Projekt SKEF-BUGA-2021 – Stadtgrün im Wandel kann unter https://www.erfurt.de/ef/de/leben/stadtentwicklungsprojekte/139162.html eingesehen werden.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, wer den aufgrund von § 97 ThürBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 94 Abs. 3 ThürBO wird verwiesen.

11. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die öffentliche Auflegung des Bebauungsplanentwurfs bekanntgemacht wurde. Die Bekanntmachung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250