

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<b>1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</b>
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
<b>2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</b>
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
<b>3</b>	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN</b>	
3.1	Bezugsebene aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandeten 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 ergebene Firsthöhen) sind den zeichnerischen Festsetzungen Teil C -"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.	§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
<b>4</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN WOHNGEBÄUDEN</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO</b>
4.1	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Wohngebäude und Baugrundstück bis 500 qm Grundstücksfläche und auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Baugrundstück bis 700 qm Grundstücksfläche festgesetzt.	
<b>5</b>	<b>BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
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
<b>6</b>	<b>NEBENANLAGEN</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>
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
<b>7</b>	<b>STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>

- 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 zu Gunsten der Stadt Erfurt.
- 9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 9.1 LGB (Landschaftsgestaltungsbereich / 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, ...), so dass 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 Tier-arten 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 NEUANPFLANZUNG 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. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- 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 m<sup>2</sup> 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, 60-100
- 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 m<sup>2</sup> Größe sind in geeigneter Weise mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 10.2 Nicht überbaubare Flächen von WA1 und WA2:
- 10.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen von WA 1 und WA 2 sind zu mindestens 90 % zu begrünen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> 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 im der 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 Inkraftsetzung 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 Wertstoffen (Wertstoffcontainer) sind nur in den öffentlichen Parkflächen im Meißner Weg zulässig.

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung						
1	<b>GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN</b>	§ 83 Abs.1 , 2 i.V. mit Abs.4 ThürBO						
1.1	<b>GESTALTUNG DER BAUABSCHNITTE</b>							
1.1.1	<p>Ein Bauabschnitt ist die tal - oder bergseitigen Bebauung eines Straßenzuges der Planstraße 1, 2 oder 3 des WA 1 und WA 2.</p> <p>Innerhalb eines solchen Bauabschnittes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen auf den der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten gleich auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Gebäude mit Kubatur wie Traufhöhe und Firsthöhe, mit Dachneigung, mit Dachfarbe und -material</li><li>▪ die Einfriedungen</li><li>▪ die Wege-, Flächenbefestigungen</li><li>▪ die Stützmauern</li></ul>							
1.2	<b>DÄCHER</b>	§ 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	<p>Die Dächer der Gebäude sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche auszubilden. Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Firstrichtungen gelten nur für Hauptbaukörper. (s. Planeintrag)</p> <p>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.</p>							
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 Gesamtgebäuelänge zulässig.							
1.3	<b>DACHAUSBILDUNG</b>	§ 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	<p>Dachaufbauten - und einschnitte müssen zu den Dachkanten folgende Abstände einhalten:</p> <table><tbody><tr><td>zum First</td><td>2,50 m</td></tr><tr><td>zur Traufe</td><td>0,75 m (als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach)</td></tr><tr><td>zum Ortgang (Giebel)</td><td>2,00 m</td></tr></tbody></table> <p>Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen.</p>	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	
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							
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	<p>Zulässig sind nur Schleppgauben.</p> <p>Schleppgauben dürfen jeweils frühestens 3 Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen und müssen zum Ortgang einen Abstand von 2,00m haben.</p>							
1.3.5	Liegende Dachfenster sind auch bei Dächern < 38° zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.							
1.4	<b>DACHEINDECKUNG</b>	§ 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 Antrazith 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 Drempehhöhe der Gebäude darf max. 0,8 m betragen.

Die Drempehhöhe 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 Geländeänderungen (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
- Geländeänderungen, 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 Geländeänderungen, 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 Dachdeckung soll aus Kunststoff, Metall oder Begrünung 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 breittufiger 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.

### KENNZEICHNUNGEN

#### HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- 1. Kulturdenkmale - Archäologische Bodenfunde** **§ 9 Abs. 6 BauGB**

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 Bauabschnitte gelten, für die eine Bauträgergesellschaft die erforderliche Erlaubnis einholt.
- 2. Altlasten** **§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Sollten bei Baumaßnahmen bisher unbekannt 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.
- 3. Schutz des Mutterbodens** **§ 202 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

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 höchstens 3,0 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen.
- 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 m<sup>3</sup> 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.