



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanZV

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0		Bauweise	

Art DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstwert (Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

o Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB

Bemaßung in Meter

Bestandshöhe in m über NHN

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung Im WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 4 BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände gänzlich mitzurechnen. Für die Baugrenze gilt eine Traufhöhe von max. 7,50 m als Höchstmaß über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenebene festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Fassade bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. 2.2 Für die Baugrenze gilt eine Traufhöhe von max. 7,50 m als Höchstmaß über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenebene festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Fassade bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO i.V.m. §§ 18, 19, 20 u. 21a BauNVO § 20 Abs. 3 BauNVO
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche Für die Wohngebiete gilt eine offene Bauweise. Gebäude sind unter Einhaltung der sich aus den Regelungen der ThürBO ergebenden Abstände zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
4.	Nebenanlagen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5.	Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten 5.1 Garagen bzw. Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze dürfen dagegen auch in den straßenseitig nicht überbaubaren Flächen liegen. 5.2 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückseinfahrt ist auf max. 5,0 m begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Oberflächenfestlegungen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7.1 Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind als Gehölzpflanzungen standortgerechter Baum- und Straucharten herzustellen. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Pflanzqualität der Bäume (Heister) und Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Bäume aus: - Acer campestre (Feldahorn) - Betula pendula (Sandbirke) - Malus sylvestris (Hetzapfel) - Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus padus (Trauben-Kirsche) - Pyrus communis (Wildbirne) - Sorbus aucuparia (Eberesche) Sträucher aus: - Cornus mas (Kornelkirsche) - Corylus avellana (Haselnuss) - Crataegus monogyna (Weißdorn) - Ligustrum vulgare (Liguster) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe) - Rhamnus frangula (Faulbaum) - Rosa canina (Hundsrose) - Sambucus nigra (Höhlender) - Viburnum opulus (Schneeball) 7.2 Die sonstigen nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60% zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. 7.3 Nadelgehölze sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Taxus baccata (Eibe). 7.4 Pro 200 m ² nicht überbauter und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten genutzter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum als Hochstamm (gem. nachfolgender Pflanzenliste) zu pflanzen. Laubbäume II. Ordnung, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen StU 14-16 cm: - Acer campestre (Feldahorn) - Acer platanoides (Spitzahorn) - Betula pendula (Sandbirke) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Corylus colurna (Baumhasel) - Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus padus (Trauben-Kirsche) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus intermedia (Mehlbeere)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN		
1.	Dächer	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
1.1	Dächer sind als Flachdächer sowie als geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 38 Grad zulässig. Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
1.2	Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.	
2.	Staffelgeschosse Staffelgeschosse sind von der straßenseitigen Fassade um mindestens 2,0 m und von der rückwärtigen Fassade jeweils um mindestens 1,0 m einzurücken.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Nr.	Festsetzung (Fortsetzung)	Ermächtigung
3.	Sockel Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,6 m über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenebene zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.	Mülltonnenstandorte Mülltonnenstandorte auf den Grundstücken sind einzuhäusen oder zu begrünen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
5.	Vorgärten und Einfriedungen 5.1 Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. 5.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als standortgerechte Hecken und/oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. 5.3 Stützmauern sind unzulässig. 5.4 Einfriedungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Zäune mit standortgerechten Hecken ohne durchgängige Sockel und/oder als standortgerechte Hecken zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1.	Archäologische Bodenfunde	
1.1	Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
2.	Einsichtnahme von Vorschriften Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.	§ 12 Abs. 6 BauNVO

VERFAHRENSVERMERKE
zum Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ist zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

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

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

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057 Nr. 25)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubeschreibung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Stand: 04.04.2019

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Stand ALK:

Planverfasser:

TEPE Wolfsgangstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987888-0 Fax: 11
landschafts- Abrechnungsstr. 22 99092 Erfurt
städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax: -75
architektur info@planungsbuero-tepe.de

Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" in Kerspleben

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

