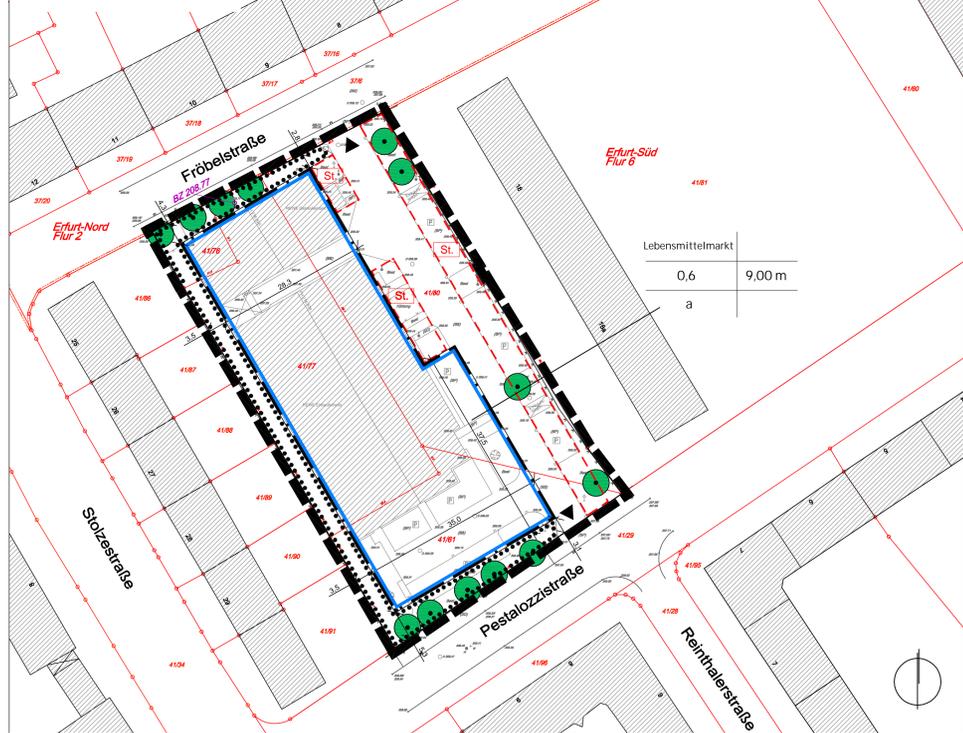


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung / Besonderer Nutzungszweck	
Grundflächenzahl	maximale Oberkante der baulichen Anlage in m
Bauweise	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Lebensmittelmart	Lebensmittelmart
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	
0,6	Grundflächenzahl

9,00 m	maximale Höhe der baulichen Anlage in m
BZ 208.77	Bezugshöhe in m ü NNH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Ein- und Ausfahrt

Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB	
	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
	Zweckbestimmung: St. - Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Vermaßung in Meter

Vorhandene Bebauung	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Flurgrenze	
	Vorhandene Flurstücksbezeichnungen

Vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
	Höhenlage des Geländes als Höhenmesspunkt in m ü NNH

Höhenlage des Geländes als Höhenmesspunkt in m ü NNH	
	Baum im Bestand

Baum im Bestand	
	Kundenstellplätze im Bestand

Kundenstellplätze im Bestand	
------------------------------	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 3 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 BauGB
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nur ein Lebensmittelmart inklusive Getränkemarkt, der nahversorgungsrelevante Kernsortimente führt, und ein Backwarenverkauf mit Stehcafé zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche im „Lebensmittelmart“ darf 1500m² nicht überschreiten. Ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes die folgenden Sortimente angeboten werden: - Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel - Getränke - Nahrungs- und Genussmittel - Pharmazeutika, Reformwaren - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO
2.2.	Die Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes. Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist die festgesetzte BZ 208,77 m ü NNH. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann durch bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenfestsetzung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4.	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLATZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	PKW Stellplätze sind in versickerungsfähigem Material herzustellen.	
6.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
6.1.	Der Lebensmittelmart darf nur in den nachfolgenden Zeiten geöffnet sein: Werktags 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr Der Backwarenverkauf mit Stehcafé darf zusätzlich in den nachfolgenden Zeiten geöffnet sein: Sonn- und Feiertags 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr	
6.2.	Die Anlieferung durch maximal 4 LKW mit einer Nutzlast größer 7,5 t pro Tag ist nur in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zulässig. Zusätzlich ist im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr die Anlieferung durch einen LKW mit einer Nutzlast größer als 7,5 t oder zwei Kleintransportern mit einer Nutzlast bis 7,5 t pro Tag zulässig. Bei der Verladung von LKW mit Kuhlaggerat ist das Kuhlaggerat während der Verladung abzuschalten.	
6.3.	Die Fahrgassen sind asphaltiert auszufahren.	
6.4.	Die Schallleistung der Rückkühlanlage für das Kälteaggregat auf dem Dach des Verladebereichs darf Tags Lw <= 85 dB(A) Nachts Lw <= 68 dB(A) betragen.	

6.5.	Neben den Rückkühlanlagen auf dem Dach ist zur Stolzestraße hin entsprechend der Art der technischen Anlage eine abschirmende Wand nachzuweisen und zu realisieren.	
6.6.	Die Standplätze der Einkaufswagen sind bis auf den Bereich der Öffnung nach Südosten einzuhausen.	
7.	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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.1.	Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine strukturreiche Vegetationsfläche aus standortgerechten Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, bei Bedarf nachzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	
8.1.	Die Fassaden sind in Gliederung, Farbe und Materialwahl einheitlich auszuführen. Ausnahmsweise kann aufgrund eines Gesamtkonzeptes davon abgewichen werden.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.2.	Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen sind in ihrer Konstruktion, Höhenlage und Höhe an der jeweiligen Fassadenseite aufeinander abzustimmen. An der Traufseite des Gebäudes darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme des Eingangsbereiches der Werbeanlagen nicht überschritten werden. An den Giebelseiten ist Werbung nur in Form von Einzelbuchstaben auf maximal 10% der Fassadenfläche zulässig.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.3.	Abweichend davon ist je eine freistehende Werbeanlage an der Pestalozzi- und an der Froebelstraße zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.4.	Darüber hinausgehende untergeordnete Hinweisschilder sind ausnahmsweise zulässig.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.5.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.6.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.	§ 83 Abs. Nr. 4 ThürBO
9.	STELLPLATZE	
9.1.	Es dürfen maximal 40 Stellplätze hergestellt werden.	§ 49 Abs. 1 ThürBO i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1.	Archäologische Bodenfunde Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt 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, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.
2.	Bodenaufschlüsse Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.
3.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4.	Einsichtnahemöglichkeit von Vorschriften Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623, Erweiterung Lebensmittelmart Pestalozzistraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	
Der Stadtrat Erfurt hat am 07.09.2011 mit Beschluss Nr. 1394/10 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623 „Erweiterung Lebensmittelmart Pestalozzistraße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.	
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 17.10.2011 bis 28.10.2011 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Der Stadtrat Erfurt hat am 07.09.2011 mit Beschluss Nr. 1394/10 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.11.2011 bis zum 02.12.2011 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2011 zur Stellungnahme aufgefordert worden.	
Erfurt, den	Oberbürgermeister
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. § 83 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung	
Erfurt, den	BESCHLOSSEN
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.	
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekräftigt.	
Erfurt, den	AUSFERTIGUNG
	Landeshauptstadt Erfurt A. Bausewein Oberbürgermeister
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan	
Erfurt, den	RECHTSVERBINDLICH
Erfurt, den	Oberbürgermeister
Plangrundlage: gemessen und erstellt von ObVI Thomas Merten Stand: 27.08.2010	
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

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 444)	
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)	
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)	
5. Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I, S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)	
6. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 15.05.2007 (GVBl. S. 45), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 489)	
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)	
8. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der NeukommunaleschG vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2011 (GVBl. S. 489)	
9. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)	
10. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273)	
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I, S. 2146)	
14. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)	
15. Thüringer Wassergesetz (ThürWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)	
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)	
17. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85)	
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)	
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)	
20. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)	
Stand: 15.03.2012	

Planverfasser:	Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Löberstraße 34, 99096 Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt	
Amtsleiter	Abteilungsleiter
	Prüfer
	Bearbeiter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV623 "Erweiterung Lebensmittelmart Pestalozzistraße"

