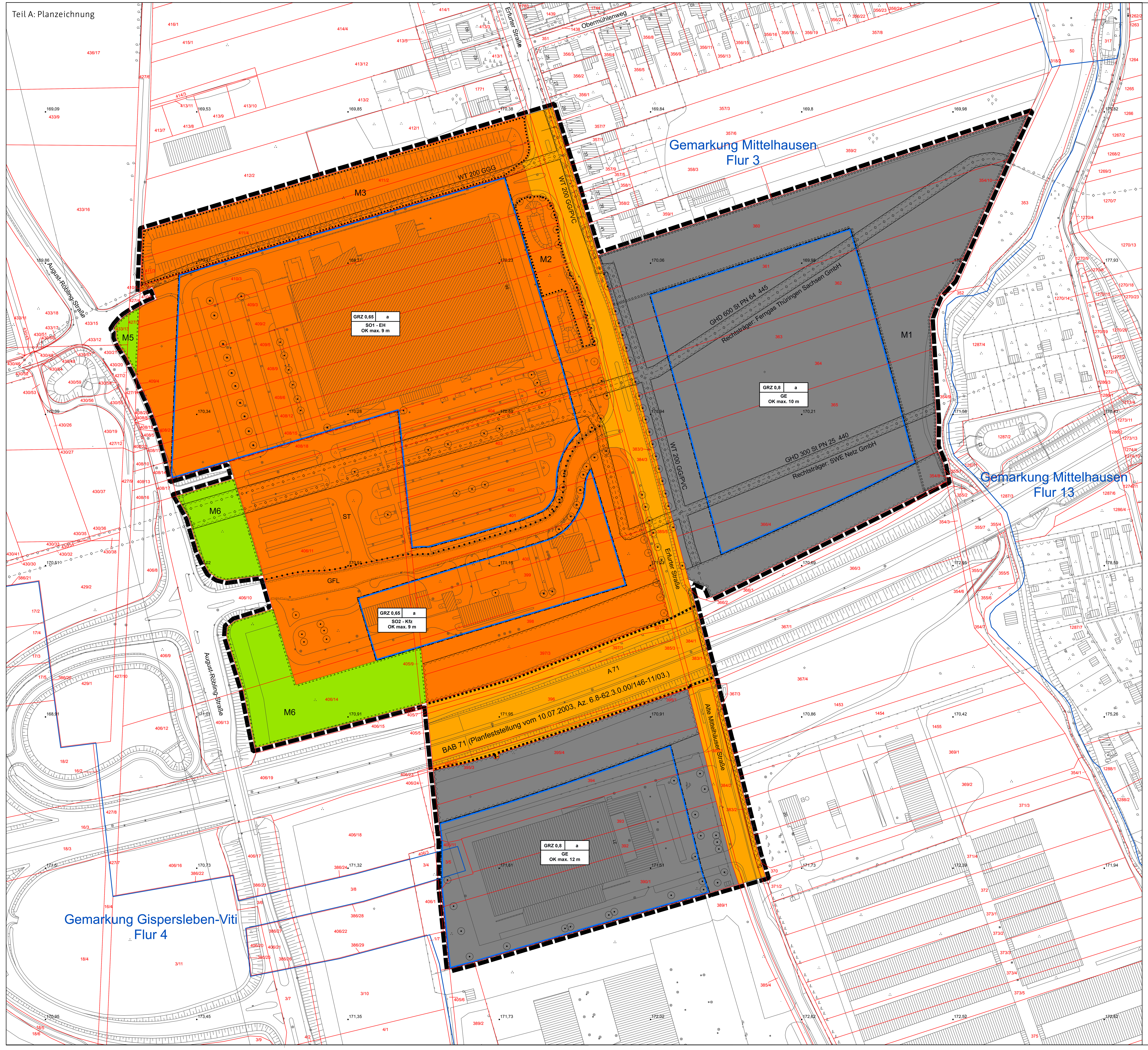
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO1 - EH — Sonstiges Sondergebiet 1 - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

SO2 - Kfz — Sonstiges Sondergebiet 2 - Kfz - Dienstleistungen und Handel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

OK max. 9 m — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M5-M6 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

M2-M3 — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

GFL — Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Stadt Erfurt und der Anlieger des Gewerbegebietes östlich der Erfurter Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Planfeststellungsverfahrens BAB 71

Versorgungs- u. Abwasserleitungen , unterirdisch; z.B. Ferngas Thüringen Sachsen GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude

384/3 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

170,21 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Maßstabsleiste

0 10 20 30 40 50 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
1.1	Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO1-EH) gilt:	§ 11 Abs. 1 BauNVO
1.1.1	Es sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren zulässig.	
1.1.2	Die je Baugrundstück maximal zulässigen Verkaufsflächen werden in den Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4 durch eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Die Variable "a" wird dabei durch Division der Fläche des Baugrundstücks, die sich im SO1-EH befindet, durch die maßgebliche Gesamtfläche des SO1-EH ermittelt. Die maßgebliche Gesamtfläche des SO1-EH wird mit 67.841 m² festgesetzt.	

$$a = \frac{\text{Baugrundstücksfläche im SO1-EH in m}^2}{67.841\ \text{m}^2}$$

Die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück in m² ergibt sich durch Multiplikation der in den Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4 festgesetzten Zahlenwerte mit der Variablen "a" und durch Aufrundung der Dezimalstellen hinter dem Komma des Ergebnisses auf volle Meterangaben..

Maximal zulässige VKF je Baugrundstück = Zahlenwert x a m²

1.1.3 Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 8.000 x a m² zulässig.
Davon sind zulässig:
maximal 5.100 x a m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Festsetzung 1.1.4,
maximal 2.750 x a m² Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung 1.1.4 und
maximal 400 x a m² Aktionsfläche gem. Festsetzung 1.1.5

1.1.4 Folgende nahversorgungsrelevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 sind zulässig und dürfen unter Wahrung der Obergrenzen der Festsetzung 1.1.3 die aufgeführten maximalen Verkaufsflächen nicht überschreiten:

Sortimente	maximal zulässige Verkaufsfläche
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetikartikel	700 x a m²
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	4.400 x a m²
Pharmazeutika	100 x a m²
Schnittblumen	50 x a m²
Zeitungen/ Zeitschriften	100 x a m²
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche, Miederwaren/ Bademoden	800 x a m²
Bücher	200 x a m²
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	200 x a m²
Elektrokleingeräte	200 x a m²
Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	600 x a m²
Heimtextlien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen, Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware, Stoffe/ Wolle	200 x a m²
Kunstgewerbe/ Bilder	100 x a m²
Schuhe, Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	400 x a m²
Spielwaren	350 x a m²
Sportartikel und -geräte, (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe, Camping und Zubehör, Fahrräder und Zubehör	300 x a m²
Uhren/ Schmuck	150 x a m²
Fotoausrüstung und Zubehör, Optik, Augenoptik, Hörgeräte, Bilderrahmen	150 x a m²
Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Computer und Zubehör	200 x a m²

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.1.5	Auf der Aktionsfläche sind alle Sortimente gemäß Festsetzungen 1.1.4 ohne Flächenbegrenzung bis zur Obergrenze von Festsetzung 1.1.3 temporär zulässig.	
1.1.6	Flächen, auf denen in atypischer Weise ausschließlich eine Herstellung von Waren erfolgt, werden ausnahmsweise auch dann nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet, wenn diese vom Kunden einsehbar sind.	
1.2	Im sonstigen Sondergebiet für Kfz-Dienstleistungen und –Handel (SO2-Kfz) gilt: Es sind ausschließlich Betriebe des Kfz-Handwerks, Tankstellen und der Einzelhandel mit Kfz, Kfz- und Motoradzubehör zulässig.	
1.3	In den Gewerbegebieten GE gilt:	§ 8 BauNVO
1.3.1	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.	§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.2	In den Gewerbegebieten (GE) sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben und zur Versorgung des Gebietes zulässig.	§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.3	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.	§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.4	Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.	§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.5	Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben,dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist ausnahmsweise zulässig.	§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.6	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.7	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden oder über zulässigerweise anderweitig gewerblich genutzten Flächen wie Lager- oder Stellplätzen angeordnet werden, sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4	Im GE sind nur Vorhaben zulässig, deren Lärmimmissionsbeiträge als nicht relevant gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 und Abs. 6 letzter Satz der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 GMBI S. 503) anzusehen sind.	§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO
2	**Mass der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
2.1	Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist eine Höhenlage von 170 m über NHN.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3	**Bauweise**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Nebenanlagen sind in den Sondergebieten (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundfläche Anlagen für den Lärmschutz und Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2	Stellplätze und Garagen sind in den Sondergebieten (SO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten Fläche nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5	**Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5 sind 7 hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste A zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm. Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M6 ist mit 42 hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm. 25% der Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern, 2xv im Weichwandcontainer, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m x 1,00 m, gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.3	Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.4	Oberflächenbefestigungen innerhalb privater Grünflächen bzw. in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.5	Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und solchen versiegelten Flächen anfällt, deren Nutzung eine Vermischung mit wassergefährdenden Stoffen ausschließt, ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit die Fläche für die Versickerung geeignet ist.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.6	Kann eine Versickerung von Niederschlagswasser nach Festsetzung 5.5 nicht erfolgen, gilt auf dem Baugrundstück eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als festgesetzt. Die Flächengröße beträgt 2% der Gesamtfläche des Baugrundstücks.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6	**Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**	§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
6.1	Die im Geltungsbereich liegenden Gasleitungen GHD 600 St PN 64 445 dürfen bis zu einem seitlichen Grenzabstand von 4,0 m je Seite und GHD 300 St PN25 440 bis zu einem seitlichen Grenzabstand von 3,25 m nicht überbaut werden. Gasschieber sind in einem Abstand von 20,00 m von einer Überbauung freizuhalten. Die im Geltungsbereich liegenden Wasserleitungen WT 200 GG/PVC dürfen bis zu einem seitlichen Grenzabstand von 3,0 m je Seite nicht überbaut werden. Stellplätze für PKW können ausnahmsweise zugelassen werden.	
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.1	Auf der Fläche M3 zwischen Ortslage und dem SO1-EH wird zur Lärmabschirmung ein Schutzwall von 4,50 m Höhe mit Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Festsetzung 8.3 festgesetzt.	
7.2	In den Baugebieten SO1-EH und GE sind eventuelle Lärmquellen, wie Gebläse, Kompressoren u. ä. von der Ortslage abgewandt anzuordnen.	
8	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB
8.1	Anpflanzung von flächigen Gehölzstrukturen Die Fläche der Maßnahme M1 ist zu 60% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste B zu bepflanzen und zu 40% als extensiv genutztes Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Gehölzflächen ist ein Anteil von 25 % Bäumen und 75 % Sträuchern einzuhalten. Pflanzqualität Bäume: Heister im Container, Höhe 100 - 150 cm. Pflanzqualität Sträucher: Strauch 2xv im Weichwandcontainer, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
8.2	Eingrünung Regenrückhaltebecken Die Fläche der Maßnahme M2 ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
8.3	Begrünung Lärmschutzwall Die Fläche der Maßnahme M3 ist zu 50 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m. Die verbleibenden 50 % Prozent der Fläche sind als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
8.4	Erfurter Straße Die in der Planzeichnung standörtlich dargestellten Bäume entlang der Erfurter Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Linden zu ersetzen. Pflanzabstand ca.10 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
8.5	Baumbestand Innerhalb der Flächen der Sondergebiete SO1-EH und SO2-Kfz sowie der Gewerbegebiete GE ist der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese durch geeignete heimische, standortangepasste Arten zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14-16 cm. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünlandfläche zu entwickeln. Nachpflanzungen sind in ihrer Lage verschiebbar.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Pflanzliste A
Arten Bäume:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Mehlbeere (Sorbus aria)

Pflanzliste B
Arten Bäume:
Esche (Fraxinus excelsior)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanis)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucupuria)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Arten Sträucher:
Hundsrose (Rosa canina)
Filzrose (Rosa tomentosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (euonymus museuropa)
Heckenkirsche (Lonicera xylostosteum)
Schwarzer Holunder (Sambusus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Salweide (Salix caprea)
Korbweide (Salix viminalis)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	Gestaltungsfestsetzungen	§ 88 Abs.1 i. V. m. Abs. 4 ThürBO
9	**Werbeanlagen**	§ 88 Abs.1 Nr.2 ThürBO
9.1	Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.	
9.2	Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Abweichend davon ist pro Leistungsstätte je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet. Abweichend davon ist in den Sondergebieten pro Zufahrt eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den vorgenannten Maßen zulässig.	
9.2.1	Für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsstätten kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden.	
9.2.2	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zu jeder angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 15 m² und einer Höhe von maximal 7,00 m zulässig.	
9.2.3	Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 25 % der gesamten Fassadenflächen eines Gebäudes einnehmen.	
9.2.4	Die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen darf durch diese Werbeanlagen nicht überschritten werden.	
9.2.5	Ausnahmsweise darf die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen durch Werbeanlagen am Gebäude bis maximal 1,00 m überschritten werden, soweit die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird und Einzelbuchstaben verwandt werden.	
9.3	Fahnenmasten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Abweichend ist im Sondergebiet SO2-Kfz ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 12 m im Bereich südlich des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der Autobahn A71 zulässig.	
9.5	Abweichend sind für Tankstellen Preistafeln bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m und maximal 1,50 m Breite zulässig.	
10	**Gestaltung der Stellplätze von Kraftfahrzeugen**	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
10.1	Stellplatzanlagen sind mit einem einheimischen Laubbaum STU 18/20 nach jedem 4. Stellplatz im direkten räumlichen Zusammenhang zu den Stellplätzen zu bepflanzen.	
11	**Einfriedungen**	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
11.1	In den Gewerbegebieten GE und in den Sondergebieten SO1-EH und SO2-Kfz sind Einfriedungen 2 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von maximal 2 m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu 3 m Höhe abgewichen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Entlang der Straßenverkehrsflächen ist, soweit nichts anderes festgesetzt wird, in einer Tiefe von 2,0 m ein Streifen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.	
12	**Gestaltung von Abfallbehälterstandplätzen**	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.1	Stellplätze für Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen.	

Teil C: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1 Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde 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.

2 Archäologie/ Bodenfunde — Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung v. 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt 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 vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone — § 9 Abs.1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Bauverbotszone: Längs der Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone: Längs der Bundesstraßen bedürfen bauliche Anlagen, die in einer Entfernung bis zu 40 Meter vom äußeren Rand der Fahrbahn errichtet, geändert oder anders genutzt werden sollen der Genehmigung durch die Landesstraßenbaubehörde.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49),** zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S 91, 95)

Stand: 19.05.2017

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

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Stand der ALK: 09.12.2016

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 03.03.2016 mit Beschluss Nr. 0620/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.2016, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen – Erfurter Straße" gefasst.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 1 BauGB abgesehen..
3. Der Stadtrat Erfurt hat am 03.03.2016 mit Beschluss Nr. 0620/15 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 öffentlich ausgelegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung

beschlossen

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde 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. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

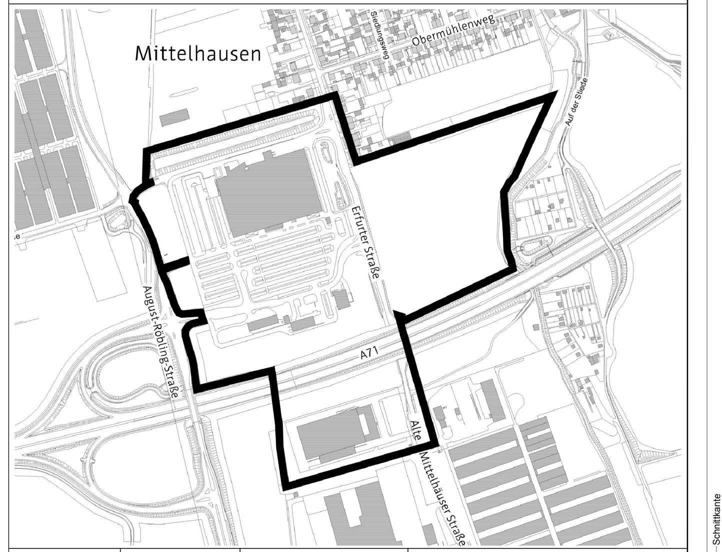
Erfurt, den

Oberbürgermeister

Bebauungsplan MIT686

"Mittelhausen - Erfurter Straße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 1000	Datum: 19.05.2017	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Schnittkante