



vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorhandene Topografie; Straße, Straßenbahn Zweckbestimmung: R = Fuß- und Radweg; W = Wirtschaftsweg; Gemarkungsgrenze Höhenlinie (Meter über NHN; Äquidistanz 1,0 Meter) und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Stadtkarte Erfurt Lagebezug:ETRS89 Höhenbezug: NHN (Stand Liegenschaftskataster: 03. Juni 2018) weckbestimmung: Regenwasserrückhaltung III. Nachrichtliche Übernahmen Versorgungsleitungen Fernwasserleitung -Thüringer Fernwasserversorgung (Bestand) Fernwärmeleitung -Stadtwerke Erfurt (Bestand) Weckbestimmung: Sport- und Spielanlagen /weckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen weckbestimmung: Naturerfahrungsraum Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBI.S. 49), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. Juni 2018 (GVBI. S. 297) 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057 (Nr. 25) 5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBI. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBI. S. 74) Die Fläche ist mit einer artenreichen Saatgutmischung (Blühsaum) anzusäen. Auf 10 % der Fläche (ca. 0,12 ha) sind unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes von untereinander 2 x 1,5 m kleine Strauchgruppen zu entwickelr und eine Baumgruppe mit 3 Bäume unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes von untereinander 10 m angrenzend an die Havariezufahrt zu Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 1 und 3 (Gehölze) und 5 (Saatgutmischung) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig. 11.3.3 Ausgleichsmaßnahme A2.1: Eingrünung des Plangebietes im Norden Nördlich und östlich des Baufeldes GE 4 ist die Anlage eines Grüngürtels auf insgesamt 1,40 ha festgesetzt. Auf 40 % der Fläche (ca. 0,56 ha) sind unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 10 m bei Bäumen und 2 x 1,5 m bei Sträuchern Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Auf ca. 0,17 ha werden Mulden mit mehr oder weniger temporär wasserführenden Kleingewässern angelegt. Die Gewässer sind naturnah zu entwickeln. Der Bodenaushub wird zur Reliefierung des Geländes genutzt und auf der Fläche der A 2.1 sowie A 2.2 einmodelliert. Eine Ansaat erfolgt im Uferbereich mit Saatgutmischungen mit anteiligen Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren. Die übrige Fläche (0,67 ha) der Maßnahme ist zur Entwicklung von Extensivgrünland bzw. Saumstrukturen mit einer artenreichen Saatgutmischung anzusäen. Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 1, 3, 4 (Gehölze), 5 (Saatgutmischung) und 6 (Stauden) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig. 11.3.4 <u>Ausgleichsmaßnahme A2.2: Eingrünung des Regenrückhaltebeckens im</u> Nördlich des Regenrückhaltebeckens ist die Anlage eines Grüngürtels auf Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung insgesamt 0,91 ha festgesetzt. ist der Gehölzbestand dauerhaft als Hecke mit stufigem Aufbau, anteilig 30 % Auf 40 % der Fläche (ca. 0,39 ha) sind unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 10 m bei Bäumen und 2 x 1,5 m bei Sträuchern Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Die Pflanzstandorte liegen

 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Sal-Weide (Salix caprea) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Schlehe (Prunus spinosa) Kornelkirsche (Cornus mas) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Pflanzliste 4 - Sträucher für feuchte Standorte: (als Strauch, Hoe 60-100 cm) Grau-Weide (Salix cinerea) Purpur-Weide (Salix purpurea), Mandel-Weise (Salix triandra), Korb-Weide (Salix viminalis) Bruch-Weide (Salix fragilis) Faulbaum (Frangula alnus) Traubenkirsche (Prunus padus) Für die Pflanzlisten 1, 2 und 4 sind gebietsheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden. <u> Pflanzliste 5 - Saatgut für Ansaaten:</u> Verwendung von gebietsheimischen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 Extensivgrünland: Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50% Aufschüttungen/Erdwälle: Verwendung von Mischungen für Trockenstand- erosionsgefährdeter Flächen (z.B. Erdwälle): Verwendung von geeigneten, Uferbereich von neu angelegten Gewässern: Ansaat von Ufermischungen Blühsaume: Verwendung von ein- oder mehrjähriger Blühmischungen <u>Pflanzliste 6 – Stauden</u>: (im Topfballen) zudem mindestens 10 m im Abstand zum Regenrückhaltebecken. Blutweiderich (Lythrum salicaria) Auf der Fläche wird Bodenaushub aus Gewässern der Maßnahme A 2.1 zur Schwertlilie (Iris pseudacorus) Reliefierung des Geländes genutzt und auf der Fläche einmodelliert. Mädesüß (Filipendula ulmaria) Die übrige Fläche (ca. 0,52 ha) der Maßnahme ist zur Entwicklung von Ex- Flatterbinse (Juncus effussus) tensivgrünland bzw. Saumstrukturen mit einer artenreichen Saatgut- Sumpfsegge (Carex acutiformis) mischung anzusäen. Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Bezeichnung der Maßnahmenfläche

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der

Bebauungsplanes (§9 Absatz 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Normalnull -NHN-) (§ 9 Absatz 3 BauGB)

(§ 16 Absatz 5 BauNVO)

Maßangaben in Metern

belastende Flächen

Straßenbahnen

II. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

(§9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

(z.B. 256,00 Meter; deutscher Höhenbezug im Rahmen der

Anbindung an das europäische Nivellementnetz in m über

Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu

Jmgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

(§9 Absatz 1 Nr. 20,25 BauGB)

A 4

Sonstige Planzeichen

• • • • • •

OK Gebäude in Meter (H max)

Maximale Oberkante baulicher Anlagen (z.B. 10 Meter)

offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

(§16 Abs. 2 BauNVO)

hölze ist unzulässig.

11.3.5 <u>Ausgleichsmaßnahme A3: Eingrünung des Plangebietes im Osten ("Grüngür-</u> Nördlich und östlich des Baufeldes GE 1 ist ein Grüngürtel auf insgesamt

4,51 ha festgesetzt. Davon ist anteilig auf ca. 1,47 ha eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Grünlandmischungen (Fettwiese) anzusäen, es erfolgt die Pflanzung von Obstbäumen im Abstand von etwa 10 x 10 m. Auf der übrigen Fläche (3,04 ha) sind 40 % (1,22 ha) unter Berücksichtigung eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 10 m bei Bäumen und 2 x 1,5 m bei Sträuchern Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Die Pflanzstand-orte liegen zudem mindestens 10 m im Abstand zum Regenrückhaltebecken. Der innerhalb der Maßnahmenfläche liegende Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Auf ca. 0,34 ha sind weiterhin mehr oder weniger temporär wasserführenden Kleingewässern und Gelände-senken anzulegen. Die Gewässer sollen sich naturnah entwickeln. Der Bodenaushub wird dabei zur Reliefierung des Geländes genutzt. Eine Ansaat erfolgt im Uferbereich mit Saatgutmischungen mit anteiligen Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren. Die übrige Fläche ist zur Entwicklung von Extensivgrünland bzw. Saumstrukturen mit artenreichen Saatgutmischungen anzu-Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches bzw. regionaltypisches Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 1-4 (Gehölze), 5 (Saatgutmischung) und 6 (Stauden) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig. 11.3.6 <u>Ausgleichsmaßnahme A4: Grünfläche mit Retentionsfunktion</u> Östlich des Regenrückhaltebeckens ist die Anlage einer Grünfläche mit Retentionsfunktion ® auf insgesamt 0,57 ha festgesetzt. Die Fläche ist naturnah zu gestalten mit ca. 50 % Flächenanteil an offenen Bereichen (Retentionsraum mit punktuellen Staudenfluren, Anlage von Grünland) und 50 % Gehölzstrukturen. Die Gehölzflächen teilen sich auf in die Pflanzung von Laub-/ Obstbäumen (Pflanzabstand 8-12 m), die Anlage einer Benjeshecke (ca. 4 x 25 m) sowie die Pflanzung von Strauchgruppen (Pflanzabstand Sträucher 2 x 1,5 m). Des Weiteren sind einzelne Elemente wie Findlinge, Lesesteinhaufen und Totholz in die Fläche zu integrieren. Der ausgewiesene Retentionsraum (ca. 0,15 ha) zur Behandlung von Oberflächenwasser ist als Erdbecken naturnah mit einer flachen Böschung und einem offenen Gerinne (Notüberlauf in den Urbach) herzustellen. Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches bzw. regionaltypisches Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 1-4 (Gehölze), 5

zession überlassen werden. 11.3.7 <u>Ausgleichsmaßnahme A5: Retentionsraum Urbach/Linderbach</u> In der Gemarkung Urbich sowie in der Gemarkung Linderbach ist innerhalb einer Gesamtkulisse von 7,29 ha ein naturnaher Retentionsraum westlich des Verlaufs des Urbachs/Linderbachs zu schaffen. Es ist ein Auebereich mit folgendem Umfang neu anzulegen: punktuelle Absenkung der Uferbereiche des Urbachs, Bodenmodellierung

(Saatgutmischung) und 6 (Stauden) zu entnehmen. Die Fläche ist extensiv zu

ten. Teilflächen (ca. 20%) außerhalb des Retentionsraumes können der Suk-

pflegen. Der Retentionsraum ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs frei zu hal-

(Retentionsraum), Extensiv-/ Feuchtgrünland in den Geländesenken: 2,0 ha Extensivgrünland mit Einzelsträuchern und randlich zum Acker ein 10 m breiter Blühstreifen: 4,0 ha Der innerhalb der Maßnahmenfläche liegende Bachlauf mit begleitenden Saum- und Gehölzstrukturen ist zu erhalten und in die Maßnahme zu integ-

Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetaentnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Mahd/ Beweidung), die Gehölze sollen ein naturnahes Erscheinungsbild aufweisen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig. Mahdtermine des Grünlandes sind an die Brutzeit von Bodenbrütern (insb. Feldlerche) anzupassen. Der Umbruch von Blühstreifen erfolgt spätestens nach 5 Jahren (bei einjährigen Mischungen jährlich zwischen Oktober und Februar).

1.4 <u>Ausgleichsmaßnahme A6: Renaturierung Dittelstedter Vorflut</u> In der Gemarkung Dittelstedt ist innerhalb einer Gesamtkulisse von 4,36 ha der hier befindliche Graben zu renaturieren. Die Neuanlage eines offenen, naturnahen Grabenverlaufs einschl. Öffnung von Verrohrungen erfolgt auf einer Länge von etwa 800 m (ca. 1,20 ha). Im Nebenschluss sind flache Geländesenken anzulegen. Das Umfeld ist in folgendem Umfang zu gestalten: Extensivgrünland mit Einzelsträuchern und randlich zum verbleibenden Acker ein 10 m breiter Blühstreifen: 2,60 ha Anlage eines Krautsaums (als Grünweg): 0,40 ha Obstbaumreihe auf Grünland: 0,10 ha Der innerhalb der Maßnahmenfläche liegende bereits geöffnete Grabenab-

schnitt mit begleitenden Gehölzstrukturen ist zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches bzw. regionaltypisches Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 2 (Obstbäume), 3-4 (Sträucher) und 5 (Saatgutmischung) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Mahd/Beweidung), die Gehölze sollen ein naturnahes Erscheinungsbild aufweisen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig. Mahdtermine des Grünlandes sind an die Brutzeit von Bodenbrütern (insb. Feldlerche) anzupassen. Der Umbruch von Blühstreifen erfolgt spätestens nach 5 Jahren (bei einjährigen Mischungen jährlich zwischen Oktober und Februar).

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. Festlegungen zur Vegetationsausstattung Bei der Auswahl der Gehölze und Ansaaten der Maßnahmen G2 und A1 bis 25a, b BauGB A6 sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden (Pflanzenlisten):

 Hainbuche (Carpinus betulus) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Sand-Birke (Betula pendula) Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzliste 1 - Laubbäume: (als Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm)

Pflanzliste 3 – Sträucher für trockene und mittlere Standorte: (als Strauch,

 Flatterulme (Ulmus laevis) Silber-Weide (Salix alba) (nur in Bachniederung) Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) (nur in Bachniederung) Vogelkirsche (Prunus avium) Wildbirne (Pyrus pyraster)

Kulturbirne (Pyrus communis)

Hundsrosa (Rosa canina)

Hasel (Corylus avellana)

Hoe 60-100 cm)

Verwendung regionaltypischer Sorten

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

"Mitteldeutsches Tief- und Hügelland"

Frischwiesen/ Fettwiesen

nung über Eigendynamik

Kräuteranteil im Saatgut), nach Standort angepasste Mischungen für

mit dem auszubringenden artenreichen Rasensaatgut verträglichen

mit Arten der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren, ggf. auch Begrü-

orte oder speziell für Böschungen geeignete Mischungen

schnellbegrünenden Arten (z.B. Roggentrespe)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

 Wildapfel (Malus sylvestris) Pflanzliste 2 – Obstbäume: (als Hochstamm, 2xv., StU 10-12 cm) Kulturapfel (Malus domestica) Süßkirsche (Prunus avium) Pflaume/ Zwetschge/ Reneclaude etc. (Prunus domestica)

Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 1, 3, 4 (Gehölze) und 5 (Saatgutmischung) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der GeVerwendungsverbot bestimmter luftverunreinigende Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23a In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BlmSchV ein.

Je Baugrundstück ist eine Anlage der Fremdwerbung mit einer Höhenlage § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

sionswert von 20 bis 40 % zu versehen. Es sind reflexionsarme Materialien

der Oberkante von 5,30 m als Höchstmaß und einer Gesamtfläche von max.

10,5 m² zulässig. Das Höchstmaß ist das Maß zwischen dem jeweils anste-

henden bzw. gemittelten umgebenden Gelände und der Oberkante der Wer-

flächen zulässig. Entlang der Straße "Am Herrenberg" und der "Konrad-

mit einem Mindestabstand von 10 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu

lässig. Je Baugrundstück ist 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10

Adenauer-Straße" sind Fremdwerbeanlagen unzulässig.

fahrten und -zuwegungen sowie LKW-Stellplätze.

jeweiligen Fassadenfläche bedecken.

zu verwenden. Ausgenommen davon sind zulässige Werbeanlagen

Werbeanlagen

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB Der Stadtrat Erfurt hat am 23.01.2013 mit Beschluss Nr. 2042/12, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 22.02.2013, den Beschluss über die Aufstellung des Äußere Gestaltung von Gebäuden Bebauungsplanes URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" ge-Bauliche Anlagen sind mit matten Fassadenoberflächen mit einem Remis- § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

fasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. . Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 22.02.2013, ist vom 04.03.2013 bis zum 05.04.2013 durch öffentli-

che Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden. b. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2013 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. · Vorstellung der Fachgutachten in einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" beschlossen am 08.07.2015 mit Beschluss-Nr. 0699/15, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landes-

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegen-

den umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom

2.2 Fremdwerbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO hauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 21.08.2015. i. Vorstellung der Varianten in einer öffentlichen Bürgerversammlung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens URB638 "Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße Am Herrenberg" beschlossen am 01.02.2017 mit Beschluss-Nr. 1043/16, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt

Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

bis zum öffentlich ausgelegen.

2.3 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen die Traufhöhe des Gebäu- § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO Erfurt Nr. 4 vom 03.3.2017. Die Bürgerversammlung fand am 16.03.2017 statt. des an dem sie angebracht sind, nicht überschreiten und maximal 10 % der 6. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO 2.4 Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt 2.5 Fahnenmasten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Metern zulässig. Einfriedungen

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden. Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune mit vertikalen oder horizontalen § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO Stäben oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Entlang öf-10. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stelfentlicher Straßen sind Einfriedungen erst in einem Abstand von mindes-tens lungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der zwischen Stras-§ 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen. senbegrenzungslinie und Einfriedung liegende Bereich ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, ausgenommen sind Grundstückszu-

3.2 Im gesamten Plangebiet sind Zäune mit einem Abstand von 10 cm zur Ober- § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO kante des Geländes zu errichten.

Abfallwirtschaft

Behälter und Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im § 88 Abs.1 Nr. 4 ThürBO Freien sind dauerhalt durch geeignete Einfassungen der Sicht von den Straßenverkehrsflächen zu entziehen.

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Einsichtnahme von Vorschriften

den, 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. Archäologische Bodenfunde

Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie

Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen

oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich auch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren. Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lage-

rung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915. Hochbauten im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Straße "Am Herrenberg" (gemäß § 24 Abs. 2 ThürStG bis 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten

Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde. Beschränkung der baulichen Nutzung der an die Freihaltungsbereiche der Ohra-Fernwasserleitung angren-Die Errichtung von Bauwerken, Ablagerungen, Geländeregulierungen, Bepflanzungen und das Überfahren der Anlagen in der Schutzzone (jeweils 5 m beidseitig der Rohrachse) bedürfen der Zustimmung der Thürin-

ger Fernwasserversorgung. Für Kabel und Leitungen sind entsprechende Schutzabstände erforderlich. Imgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 19 WHG, den DIN-Vorschriften und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

Umgang mit Grenzzeichen und Vermessungsmarken Festpunkte sind entsprechend § 5 ThürLVermG besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um den betroffenen Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsi-

cherheit des Festpunktes nicht zu gefährden. Hinweise zum Artenschutz sowie zu den grünordnerischen Festsetzungen Auflagen für die Urbachaue (gesetzlich geschütztes Biotop, Vorkommen geschützter Tierarten):

 die Urbachaue ist als TABU-Zone auszuweisen; die Flächen sind während der Bauarbeiten zu schützen; Baustelleneinrichtungsflächen auch im Nahbereich sind unzulässig; • das Vorhaben ist mit der Einleitung von Wässern aus dem Regenrückhaltebecken in den nach §30

BNatSchG geschützten Bachabschnitt verbunden: für die erforderliche Baumaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen; • zur Herstellung der Einleitstellen aus dem Regenrückhaltebecken ist der Baumbestand nach DIN 18920 zu schützen; Gehölzfällung/ Rodung sind zu vermeiden bzw. falls unabdingbar, auf das absolut notwendige Maß zu beschränken;

• Stoffeinträge (z.B. verschmutztes Oberflächenwasser) in den Urbach sind generell zu vermeiden; bauzeitlich sind geeignete Vorkehrungen diesbezüglich zu treffen; Wartung und Betankung von Baufahrzeugen im Nahbereichs sind generell unzulässig; • im Betriebszustand ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Abwässer in den Bach gelangen; Belastetes Oberflächenwasser ist der Kanalisation und der zentralen Kläranlage zuzuführen;

• gewerbliche Abfälle sind der fachgerechten Entsorgung zuzuführen; die Gewerbegrundstücke sind regelmäßig von anfallendem Müll zu befreien; Kontrolle vor Baubeginn auf Besiedlung des Feldhamsters: Vor Baubeginn ist eine Kontrolle der jeweiligen Bauflächen auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzu-

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Fal-

leneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig. Bauzeitenregelung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel in folgenden Zeiträumen durchzuführen:

 Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. Baufeldberäumungen Offenland im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02.

Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen: A5 und A6: Grünland und Blühsaum sind mindestens 1 Jahr vor Baubeginn der Erschließung/ Bebauung der Baugrundstücke herzustellen (Ersatzhabitate – Feldlerche); • alle weiteren Maßnahmen können abschnittsweise mit Baufortschritt (spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Bebauung der Baugrundstücke) umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung: Baumbestand ist dauerhaft zu schützten und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

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 Wille der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet. Ausfertigung

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt A.Bausewein

Der Bebaungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

LEG Thüringen, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt Abteilung Stadt-und Regionalentwicklung

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Es wird bescheinigt, dass die Fturstücke 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 Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt

"Technologie- und Gewerbepark nördlich der Straße führen. Für die Umsiedlung eventuell vorhandener Einzelindividuen ist durch den Vorhabensträger eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung bei dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu be-



Maßstab 1: 2.000 Datum: 07. März 2019 Planausschnitt unmaßstäblich Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

1.1.3 Die nach § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze sind unzulässig. 1.1.4 Die nach § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind un- § 1 Abs. 5 BauNVO Bäckerberg 8 1.1.5 Die nach § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig. 1.1.6 Die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungs- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1.1.7 Der nach § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO unter Gewerbebetriebe aller Art fallende § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Be-triebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen sind ausnahmsweise zulässig. 
 Hermann-Brill-Str. 71
 35
 20
 36
 21
 40
 25
 45
 30
 34
 19

§ 8 BauNVO

§ 1 Abs. 9 BauNVO

1.1.8 Die nach § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.1.9 Die Änderung und Erneuerung des seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 1 Abs. 10 BauNVO Bebauungsplanes auf der Gemarkung Melchendorf Flur 9 Flurstücke 80/2 und 82/4 vorhandenen Einzelhandelsbetriebes - Autohaus - ist, soweit keine Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt, ausnahmsweise zulässig. Mischgebiet (MI) Für die Mischgebiete wird festgesetzt:

1.1.2 Die nach § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden § 1 Abs. 5 BauNVO

Betriebe der Logistikbranche, Speditionen und Fuhrparke, Versand-, Groß-

und Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe

gemäß 12. BlmSchV, selbstständige Anlagen zur Gewinnung von Sonnen-

Gewerbegebiet (GE)

Für die Gewerbegebiete wird festgesetzt:

energie sowie Autohöfe sind unzulässig.

1.2.2 Die nach § 6 Abs.2 Nr. 4 BauNVO unter sonstige Gewerbebetriebe fallenden § 1 Abs. 5 BauNVO selbstständigen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind unzulässig. 1.2.3 Die nach § 6 Abs.2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.1 Die nach § 6 Abs.2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandels- § 1 Abs. 5 BauNVO

betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

stätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 sind unzulässig. Gliederung der Gebiete nach deren besonderen Emissionseigenschaften § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Im den Baufeldern GE 1- GE 4 sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub>,i,k nach DIN 45691, Norm 2006-12 "Geräuschkontingentierung", weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) nicht überschreiten.

60 | 45 | 60 | 45 | 60 | 45 | 60 | 45 | 60 | 45 34 | 19 | 35 | 20 | 38 | 23 | 41 | 26 | 35 | 2 37 | 22 | 39 | 24 | 41 | 26 | 43 | 28 | 40 | 25 An der Kochschule 1a 38 23 39 24 41 26 42 27 39 24 
 Rudolstädter Str. 224
 40
 25
 41
 24
 42
 27
 42
 27
 41
 26
 43 28 43 28 44 29 43 28 43 28 42 27 42 27 44 29 42 27 41 26 43 28 42 27 44 29 42 27 40 25 
 Rudolstädter Str. 241
 41
 26
 39
 24
 42
 27
 40
 25
 38
 23

40 25 35 20 41 26 37 22 33 18 
 Urbicher Weg 6
 39
 24
 35
 20
 40
 25
 37
 22
 32
 17

 39
 24
 41
 26
 45
 30
 53
 38
 38
 23
 Konrad-Zuse-Str. 7 38 23 40 25 43 28 52 37 38 23

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Norm, 2006-12, "Geräuschkontingentierung" Abschnitt 5. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Maß der baulichen Nutzung

§ 18 Abs. 1 BauNVO <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist der jeweils nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt. Abweichend ergibt sich in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 4 die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen, aus den dargestellten Bestandshöhenlinien und der linearen Interpolation zwischen den Höhenlinien.

2.2 Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (OK max.) sind § 16 Abs. 6 BauNVO auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3 Meter für technische Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung ausnahmsweise zuläs-In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 4 sind diese Überschreitungen nur

schränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist 100 Meter. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 4. Stellplätze und Nebenanlagen 4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu- und Ausfahrten § 12 Abs. 1 BauNVO von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Ausnahmsweise kann zwischen der vorderen Baugrenze und Straßenbe- § 12 Abs. 6 BauNVO grenzungslinie ein LKW-Stellplatz mit einer Größe von bis zu 45m² pro Baugrundstück errichtet werden. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine Fläche mit der Zweck- § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bestimmung "Regenwasserrückhaltung" festgesetzt. Die Anlage dient ausschließlich der Behandlung von Oberflächenwasser §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sport und Spiel" sind

nur dem Nutzungszweck dienende untergeordnete bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung R = Fuß- und Radwege können in ihrer Lage innerhalb der fest-

gesetzten Grünflächen ausnahmsweise verschoben werden. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewin- §9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB nung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen Auf der Fläche für Aufschüttungen ist eine Erhöhung des vorhandenen Geländeniveaus um max. 2,00 m zulässig. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

von maximal 3 m sind ausnahmsweise zulässig. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 0. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 sind Wohngebäude so anzuordnen, dass zur Straßenmittelachse der Straße Am Herrenberg ein Abstand von 40 m eingehalten wird.

Abweichungen der Lage der mit Leitungsrecht (LR1) zu belastenden Fläche

Parallel zur Straße "Am Herrenberg", zur "Konrad-Adenauer-Straße" sowie zur nördlichen Eingrünung des Plangebiets ist die Anpflanzung einer dichten Gehölzfläche auf insgesamt 1,48 ha festgesetzt. Unter Berücksichtigung eines Abstandes zu Gebäuden von mindestens 2,5 m und eines Pflanzabstandes von untereinander 2 x 1,5 m bei Sträuchern ist eine Hecke zur Eingrünung des Plangebietes anzulegen; punktuell sind Bäume mittig in die Hecke zu integrieren. Mindestens 80 % der Fläche (1,18 ha) ist mit Gehölzen zu begrünen. Die innerhalb der Maßnahmenfläche liegenden bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiver Krautsaum anzulegen und zu pfle-Für die Pflanzungen und Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden. Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt 9.4 "Festlegungen zur Vegetationsausstattung" Pflanzliste 1, 3 (Gehölze) und 5 (Saatgutmischung) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

11.2.3 <u>Maßnahme G3: Grünflächen auf Grundstücken im MI 1.2</u>

11.2.4 <u>Maßnahme G4: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-</u> pflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche Konrad-Zuse-Straße Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche `Konrad-Zuse-Straße` ist beidseitig eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemes-Der Abstand zwischen den Bäumen soll ca. 15 m betragen. Unterhalb der Bäume ist eine mind. 2,5 m breite, durchgehend offene Bodenfläche anzulegen, die mit niedrig wachsenden Gehölzen, Gräsern und Stauden dauerhaft Ausnahmen bilden notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken. Dabei muss der Abstand der versiegelten Fläche zum Stammmittelpunkt mind. 1 m betragen. In Ausnahmefällen ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen die Verwendung von überdeckten, wasserdurchlässigen

> Versorgungsleitungen zu den Grundstücken sind innerhalb der Erschließungsflächen zu verlegen, um die Standorte für die Baumpflanzungen zu si-An Straßenabschnitten, wo der Geh- oder Radweg unmittelbar an die Fahr-

Bäumen und vorgelagerten 1,5 m breiten Hochstaudensaum zu erhalten. 11.2.6 <u>Dachbegrünung</u> Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von <10 Grad sind ab einer Größe von 50 m² dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese aus funktionalen oder technischen Gründen nicht realisierbar ist.

11.3 <u>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von</u> § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. Boden, Natur und Landschaft 11.3.1 Stellplätze auf privaten Grundstücken sowie Fuß- und Radwege sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können. 11.3.2 <u>Ausgleichsmaßnahme A1: Grünachse im zentralen Plangebiet</u>

Entlang der Planstraße 2 (Leitungskorridor Fernwasser) ist eine nord-süd-

brechung der Grünachse mit einer Zufahrt/pro Baugrundstück ist zulässig.

verlaufende Grünachse auf insgesamt 1,24 ha festgesetzt. Eine Unter-