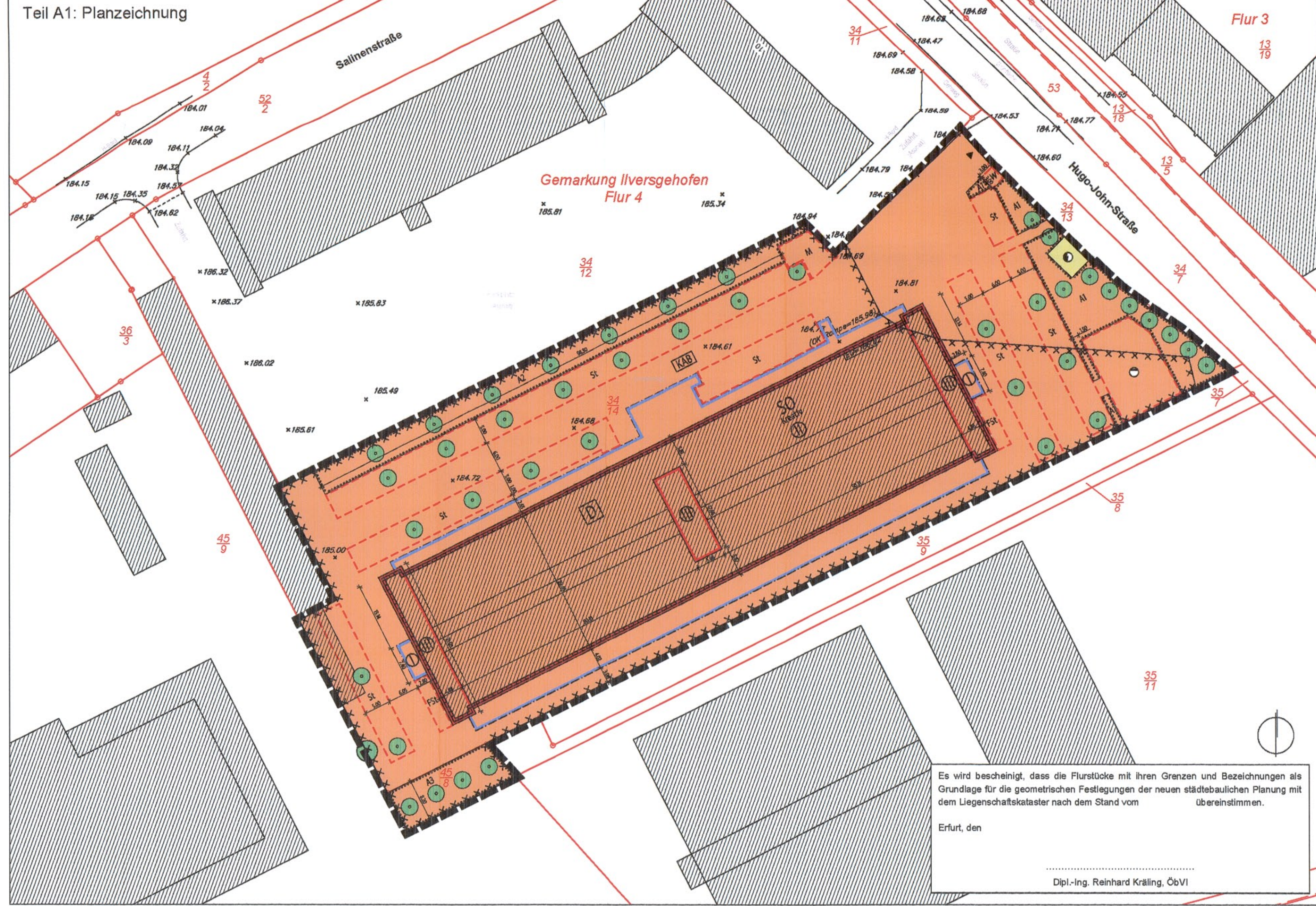




Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanZV
I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 10 BauNVO)

Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsmittel sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung

Trab

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

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

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

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

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung

PKW-Stellplätze

Fahrradstellplätze

Stellplätze für Mithäuser

Werbefläche

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

Bemessung in Meter

II. Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

III. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Umgrenzung der Flächen der ehemaligen Kleinsiedlungsgebiete und Wiederanfertigungsgebiete. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich belastet sind.

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenzen

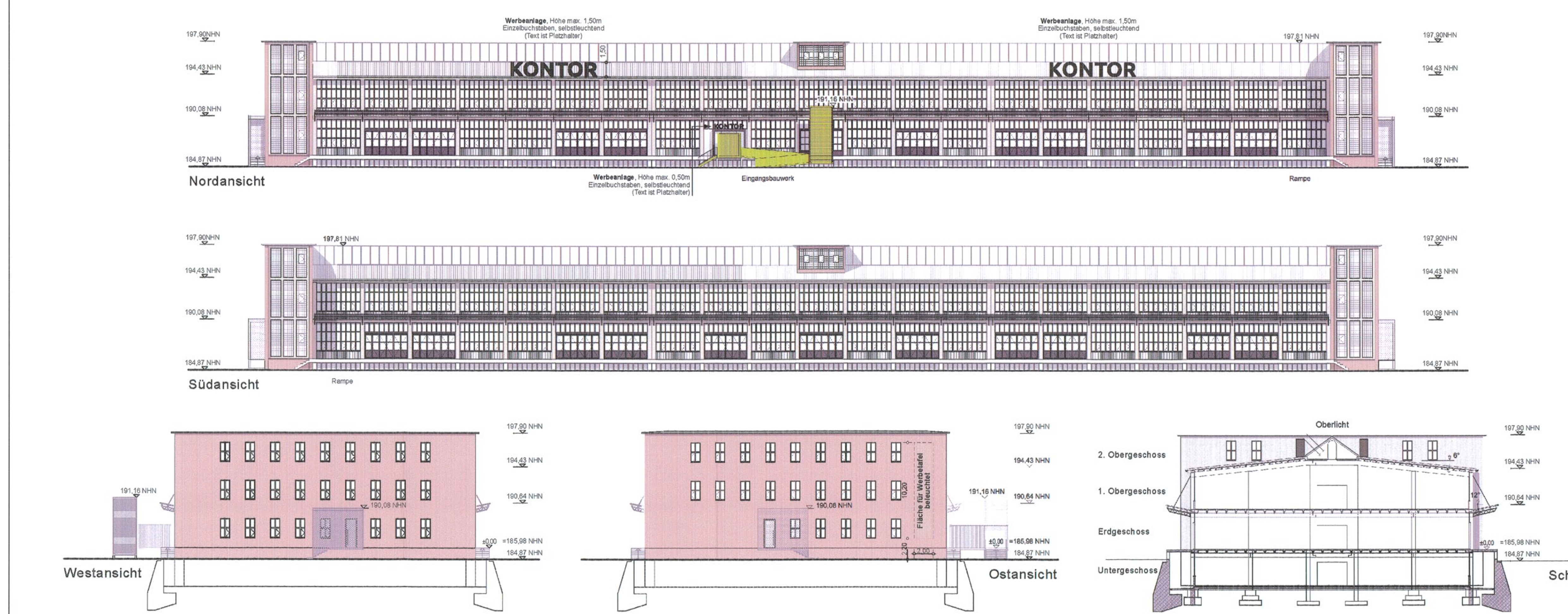
Höhenlage des Geländes in m ü. NN

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

Dipl.-Ing. Reinhard Krilling, OCVI

Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im "Kreativ-Kontor" sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen 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 Sondergebiet "Kreativ-Kontor" sind im Erdgeschoss und dem Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:	§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
1.1.1.	Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros, für bildende Künstler, Medien-Mode- und Fotogestalter, Fotografen, Filmproduzenten und Designer, Druckereien und Verlage, Architektur- und Ingenieurbüros und andere Branchen der angewandten Kunst, sowie im flächenmäßig untergeordneten Umfang Büros für das Management und Schank- und Speisewirtschaften.	
1.1.2.	Ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt des Kunsthandels mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von maximal 1.300 m², folgende Kernsortimente sind in diesem Rahmen zulässig: Bastel- und Künstlerbedarf max. 800 m² VKF Papier, Büroartikel, Schreibwaren max. 350 m² VKF Bücher max. 75 m² VKF Kunstgewerbe / Bilderrahmen max. 150 m² VKF	
1.2.	Im Sondergebiet "Kreativ-Kontor" sind im Untergeschoss außer den Nutzungen nach 1.1.1. folgende Nutzungen zulässig:	§ 8 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
1.2.1.	Nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Vergrößerungsstellen.	
1.2.2.	Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	
1.3.	Im Sondergebiet "Kreativ-Kontor" ist Einzelhandel im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben und Räumen freiberuflich Tätiger, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche im Umfang untergeordnet ist und nur dem Vertrieb selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.	§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
1.4.	Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sondergebiet "Kreativ-Kontor" gilt nach schriftlicher Erklärung der dauerhaften Aufgabe des Groß- und Einzelhandelsbetriebs gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 durch den Eigentümer gegenüber der Landeshauptstadt Erfurt (Stichtag Posteingang) Folgendes: Die Festsetzung 1.1.2 verliert ihre Gültigkeit. Die Art der Nutzung richtet sich in allen Geschossen nach den Festsetzungen 1.1.1., 1.2. und 1.3.	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.	§ 10 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO
2.2.	Für das Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.	§ 10 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	An den Gebäudelängsseiten in dem Bereich zwischen der Baugrenze und der Baufinie sind ausschließlich Lichtschächte zur Belichtung des Untergeschosses, Rampen, Treppenanlagen und Aufzüge sowie Vordächer zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO
4.	Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.3.	Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	Für alle neu zu pflanzende Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen für PKW-Stellplätze ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind vor Überfahrt zu schützen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
6.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
6.1.	Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	

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.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 bis A 3 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittelgroßen Sträuchern und Ziergräsern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Anteil der Ziergräser darf maximal 15% betragen. Die Gehölze sind fädig mit 2 Stück pro m² zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.2.	Innerhalb der Fläche A 1 sind 10 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm Stammumfang 16-20 cm Innerhalb der Fläche A 2 sind 7 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm Stammumfang 16-20 cm Innerhalb der Fläche A 3 sind 4 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm Stammumfang 16-20 cm Die festgesetzten Baumstandorte können jeweils bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.	
7.3.	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind 20 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm Stammumfang 16-20 cm Die festgesetzten Baumstandorte können jeweils bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
8.1.	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen im Plan Teil A 2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
8.2.	Die Fassaden an der Nord- und Südseite des Gebäudes ist als Betonrot- und Glasbauelemente einschließlich der Verteilung und Anordnung der Öffnungsöffnungen und der festen Verglüsungen zu erhalten. Die Putzflächen der Nord- und Südseiten sind in der Farbe Gelb mit der Kodierung C-28 M:34 Y:89 K:1 des CMYK-Farbsystems auszuführen. Die Putzflächen der dreigeschossigen Kopfbauten sind in der Farbe Rot mit der Kodierung C:33 M:59 Y:70 K:15 des CMYK-Farbsystems auszuführen.	
8.3.	Die Außenfenster in der Ost- und Westfassade sind in der Farbe Mausgrau, die der Farbe RAL 7005 entspricht, auszuführen. Die Fensterergüsse und Fensterbänke sind in Beton zu erhalten.	
8.4.	Im Sondergebiet sind im Bereich der Gebäudelängsseiten und des Mitteltraktes nur Walmdächer mit maximal 9 Grad Dachneigung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 2-geschossiger Bebauung ist nur ein symmetrisches Sondersdach in Form zweier gegenüberliegender Flächendächer mit maximal 7 Grad Dachneigung und mittigem Lichtband als Oberlicht aus Glas, Polycarbonat oder ähnlichem in Form eines Satteldachs mit maximal 37 Grad Dachneigung zulässig. Der First des Oberlichts darf den First des Walmdachs im dreigeschossigen Gebäudelängsseiten nicht überschreiten.	
9.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.1.	Im Sondergebiet sind an der Nordfassade zwei Schriftzüge in selbstleuchtenden Einzelbuchstaben in einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Dachtraufe des 2. Geschosses, ein Schriftzug in selbstleuchtenden Einzelbuchstaben in einer maximalen Höhe von 0,50 m im Erdgeschoss im Eingangsraum, vor der Nordfassade eine Werbeanlage (Logo) mit einer maximalen Höhe von 6,30 m am Eingangsraum sowie an der Ostfassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 10,20 m und einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig.	
9.2.	Eine zusätzliche Werbeanlage an der Stelle der Leistung unabhängig vom Gebäude ist auf der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 3,00 x 3,00 m und einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.	
9.3.	Wechsellicht- und Lauflichtanlagen sind unzulässig.	
10.	Gestaltung unbauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
10.1.	Festsetzungen zur Gestaltung der Oberflächenbefestigung von Wegen, Zufahrten und Erschließungsflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.	
10.2.	Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Einfriedung in Form eines hinterpflanzten Maschendraht- oder Stabgitterzauns einer maximalen Höhe von 1,50 m auszuführen. Der Zaun ist mit Gehölzen und Sträuchern zum öffentlichen Raum hin blickdicht zu begrünen.	
10.3.	Einfriedungen entlang der Hugo-John-Straße sowie entlang der seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind nur als Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.	

11.	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.1.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem min. 1,80 bis max. 2,00 m hohen baulichen Sichtschutz einschließlich Tor einzubauen. Alternativ sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter mit einer min. 1,80 bis 2,00 m hohen Hecke zu begrünen.	

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege**
Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder fufügeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
Nach § 10 Abs. 3 ThürDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-816340) anzuzeigen.
Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeig) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
Jede Baumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, bedarf einer denkmalgeschützlichen Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG.
Das Bestandsgebäude ist als Kulturdenkmal im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen verzeichnet. Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG. Grundsätzlich sind die originalen Bauteile, wie die Fassadengliederungen, der vorkragende Dachabschluss, Außenstufen und Treppengeländer, zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.
- Auffälliger Bodenausbau, Bodenverunreinigungen**
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.
- Artenschutzmaßnahmen**
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verlusteinständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gefüßflutungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen).
- Einschichtnahme von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationssystem der Stadtverwaltung Erfurt, 99098 Erfurt, Loberstraße 34, Erdgeschoss.

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" im beschleunigten Verfahren gemäß § 19 a BauGB

- Der Stadtrat Erfurt hat am 21.12.2017 mit Beschluss Nr. 1979/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 12.01.2018, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ILV708 "Kreativ-Kontor" gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 12.01.2018, ist vom 22.01.2018 bis zum 23.02.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2018 zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2018 mit Beschluss Nr. 0908/18 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 öffentlich ausliegen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 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. 13 vom 20.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2018 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 21.11.2018 mit Beschluss Nr. 2079/18 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 02.12.18 mit Beschluss Nr. 2428/18 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 25.04.19

Überbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung (Vorentwurf) gemäß § 19 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 25.04.19 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Ausfertigung

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bauer
Überbürgermeister

Erfurt, den 29. April 2019

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 12.05.19 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Rechtsverbindlich

Erfurt, den 03.06.19

Überbürgermeister

