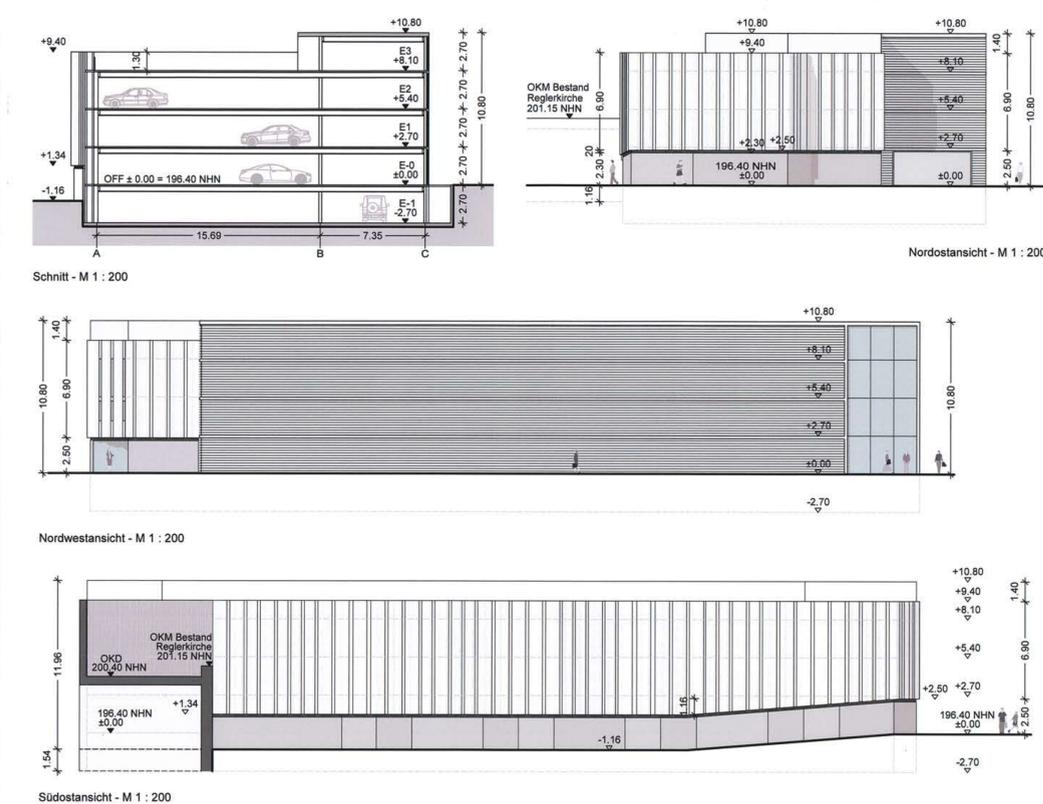


**Teil A1: Planzeichnung**



**Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**



**Planzeichenerklärung**

- I Zeichnerische Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. V Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - z.B. III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - z.B. OK 10,8 m Oberkante der baulichen Anlage in Metern, zwingend
  - z.B. +2,70 Höhenlage der Bauteile in Metern über Oberkante Fertigfußboden der Ebene 0
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - (A) (B)** Bezeichnung von Punkten auf der Baulinie
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Ein- und Ausfahrtbereiche
  - Durchgang über Verkehrsfläche
  - z.B. (LH) 3,5 Lichte Höhe in Metern als Mindestmaß
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Parkhaus** Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Nutzungszweck: Parkhaus
  - Mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Vermaßung in Meter
  - Schnittlinie
- II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Vorhandene Bebauung
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Vorhandene Gemarkungsgrenzen
  - Vorhandene Flurstücksbezeichnungen
  - 16,71** Höhenlage des Geländes als Höhenmesspunkt in m ü. NNH
  - OFF** Oberkante Fertigfußboden
  - OKM** Oberkante Mauer
  - OKD** Oberkante Dach
  - 196,40 NNH** Höhenangabe in m ü. NNH
  - E1** Bezeichnung des Geschosses, z.B. Ebene 1

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB**
- | Nr.  | Festsetzung  | Emächtigung   |
|------|--|---|
| 1.   | <b>Art baulichen Nutzung</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB                         |
| 1.1. | Im Kerngebiet MK 1 ist nur ein Parkhaus zulässig. Im Erdgeschoss des Parkhauses sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.  | § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO |
| 1.2. | Im Kerngebiet MK 2 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.  | § 1 Abs. 5 BauNVO   |
| 1.3. | Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig.   | § 1 Abs. 6 BauNVO   |
| 1.4. | Im Kerngebiet MK 2 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Betriebszweiges, Vergütungsstellen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig.   | § 1 Abs. 5 BauNVO   |
| 1.5. | Im Kerngebiet MK 2 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m <sup>2</sup> nur ausnahmsweise zulässig.   | § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO                              |
| 2.   | <b>Maß baulichen Nutzung</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  |
| 2.1. | In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.   | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  |
| 2.2. | Im Baugbiet MK 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.   | § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO   |
| 2.3. | Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Höhe von 196,50 m über NNH. Die Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut des obersten Vollgeschosses mit der Außenwand.   | § 18 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO                       |
| 2.4. | Die zulässigen Höhen der Gebäude sind dem Planeintrag zu entnehmen bzw. werden im MK 2 wie folgt festgesetzt: Bei 2 Vollgeschossen ist eine Traufhöhe von maximal 8,50 m und eine Oberkante Gebäude von maximal 13,00 m einzuhalten. Bei 3 Vollgeschossen ist eine Traufhöhe von maximal 11,50 m und eine Oberkante Gebäude von maximal 16,00 m einzuhalten. Bei 4 Vollgeschossen ist eine Traufhöhe von maximal 14,50 m und eine Oberkante Gebäude von maximal 19,00 m einzuhalten. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann durch bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden. | § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 5 und 6 BauNVO                    |
| 3.   | <b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  |
| 3.1. | In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet werden.  | § 22 Abs. 4 BauNVO  |
| 3.2. | Im Kerngebiet MK 1 ist ein Überschreiten der nordwestlichen Baulinie auf ihrer gesamten Länge sowie der nordöstlichen Baulinie zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten A und B durch das Untergeschoss ausnahmsweise um bis zu 2,00 m zulässig.  | § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO   |
| 4.   | <b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  |
| 4.1. | Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.   | § 12 Abs. 6 BauNVO  |
| 4.2. | Im Kerngebiet MK 1 ist die Zufahrt nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.   | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  |
| 5.   | <b>Flächen für Nebenanlagen</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  |
| 5.1. | Hochbauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.  | § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO   |
| 6.   | <b>Verwendungsverbot bestimmter luftverreiniger Stoffe</b>   | § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB   |
| 6.1. | In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB                        |
| 7.   | <b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB                        |
| 7.1. | Im Kerngebiet MK 1 sind die Südwest- und Südostfassaden des Parkhauses komplett sowie die Nordostfassade von der südöstlichen Ecke beginnend in einer Länge von mindestens 12,00 m zu schließen.   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB                        |
| 7.2. | Im Kerngebiet MK 1 sind in der Ebene 1 (E1) und der Ebene 2 (E2) die Unterseiten der Fahrtrampen und der Decken als Schallschuttbereiche mit einer Größe von je 220 m <sup>2</sup> mit einem Schallschuttschichtgrad von $\alpha_{s,0} \geq 0,85$ auszuführen. Dabei muss die Mindesttiefe Schallschuttbereiche gemessen von der nordwestlichen Wand des Parkhauses 5,00 m betragen.   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB                        |
| 7.3. | Im Kerngebiet MK 1 ist auf dem obersten offenen Parkdeck (Ebene 3) in einem Bereich zwischen 5,50 m und 30,50 m beginnend von der südwestlichen Baulinie im Kerngebiet MK 1 die Nutzung der Stellplätze nachts zwischen 22.00 - 6.00 Uhr unzulässig. Auf Ebene 3 (E3) ist eine massive Brüstung mit einer Mindesthöhe von 1,30 m ab Oberkante des Fertigfußbodens der Ebene 3 auszuführen.   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB                        |

**Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**

- 9. Festsetzung**
- 9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- 9.1. Abweichungen von den in der zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Schnitten enthaltenen Gestaltungsvorgaben sind ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht berührt werden.
  - 9.2. Die Südostfassade des Parkhauses im Kerngebiet MK 1 ist in Sichtbeton, die Nordwestfassade in Rahmenelementen aus Metall, die Nordostfassade an der Straße Reglermauer zu mindestens zwei Dritteln in Sichtbeton gemäß den dargestellten Ansichten auf der Planzeichnung auszuführen.
  - 9.3. Im Kerngebiet MK 2 sind Gauben, Drempel und Zwerchhäuser nur ausnahmsweise zulässig.
- 10. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 10.1. Im Kerngebiet MK 1 ist als Ausnahme von der geltenden Werbestellung ein beleuchteter Schriftzug in Einzelbuchstaben oder ein Logo in einer maximalen Höhe von 0,8 m jeweils an der nordöstlichen und nordwestlichen Wandfläche allgemein zulässig. Sie müssen direkt an der Fassade ohne Grundplatte errichtet werden. Blinkendes oder laufendes Licht ist unzulässig.
- 11. Gestaltung unbauter Flächen der bebauten Grundstücke** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 11.1. Im Kerngebiet MK 1 ist die Abdeckung des Lüftungsgrabens im Untergeschoss nur in Form von begehbaren Lochblechen, Gitterrosten mit maximal 12 mm Stegabstand und geschlitzten Stein- oder Betonplatten zulässig.
- 12. Herstellung von Stellplätzen** § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO
- 12.1. Im MK2 ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nur für die notwendige Anzahl im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO, verwendet um den für Besucher vorzuziehenden Anteil, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen für Wohnwagen.
- 1. Archaische Bodenfunde**
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem archaischen Relevanzgebiet, sodass Erdarbeiten einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde bedürfen (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG). Aus folgenden Gründen wird die frühzeitige Abstimmung mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie dringend empfohlen:
- Abklärung des Erfordernisses der vorbereitenden Untersuchungen für den Erlaubnisantrag
  - Koordination der Dauer erforderlicher vorbereitender und begleitender Untersuchungen mit dem Bauablauf
  - Klärung der Höhe der durch den Erlaubnisantrag im Rahmen des Zubehörens zu tragenden Kosten vorgenannter Untersuchungen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 ThürDSchG)
- Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden (§ 16 ThürDSchG) und die Regelung zur Eigentumschaft des Freistates (§ 17 ThürDSchG) wird hingewiesen. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 974)
- 2. Bodenaufschlüsse**
- Gepaltene Erdaufschlüsse und große Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.
- 3. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**
- Auf den Flurstücken 2/1, 3/1 der Flur 130, Gemarkung Erfurt-Süd und 60/2 der Flur 135, Gemarkung Erfurt-Mitte gibt es Altlastenverdachtsflächen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist der Aushub organisch zu begleitend. Werden unabhängig davon bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie korrosionsverdächtige Bauabstände oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

**4. Einsichtnahemöglichkeiten 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.
- 5. Fernwärme**
- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesetz der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.
- Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT 580 „Parkhaus Reglermauer“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**
1. Der Stadtrat Erfurt hat am 27.02.2013 mit Beschluss Nr. 2427/12 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 08.04.2013 bis 19.04.2013 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. 5 vom 30.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 17.12.2014 mit Beschluss Nr. 2014/14 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Satz 1 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 12.01.2015 bis zum 13.02.2015 öffentlich ausliegen.
6. 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 1 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 23 vom 23.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. 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 05.01.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.09.15 mit Beschluss Nr. 1533/15 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 24. SEP. 2015
- A. Bausewein*  
Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 22.09.15 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.
- Ausfertigung**
- Erfurt, den 04. NOV. 2015
- A. Bausewein*  
Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister
- Rechtsverbindlich**
- Erfurt, den 24.09.15
- A. Bausewein*  
Oberbürgermeister
- 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 21.04.2015 übereinstimmen.
- Erfurt, den 21.04.2015
- gez. Wittwer  
ÖBvI

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)
  - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, S. 154)
- Stand: 07.01.2015
- Planverfasser: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner Storchmühlweg 13, 99089 Erfurt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Lörberstraße 34, 99096 Erfurt
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT 580 "Parkhaus Reglermauer"**
- Maßstab 1:500 Datum: 22.06.2015 Planschnittmaßstablich Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung