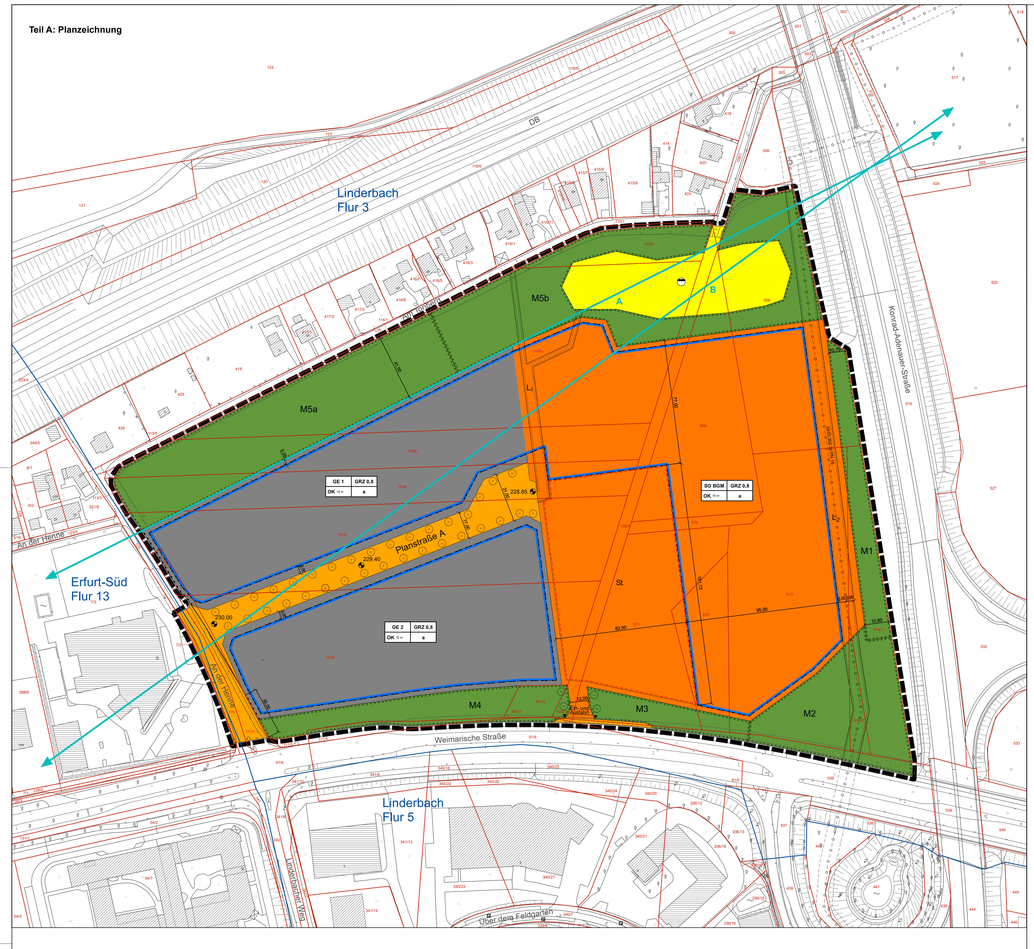
Teil A: Planzeichnung



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)
- SO BGM — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt

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

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- OK 15 m — Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über NHN

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

- a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Abwasserbeseitigungsanlage
  Zweckbestimmung:
  Abwasser/Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  Streuobstwiese — Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  M1-M4 — Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L_1 — Leitungsrecht zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt
- L_2 — Gashochdruckleitung, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke der Landeshauptstadt Erfurt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 226.82 — Höhenbezugspunkt in m ü. NHN
- 8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter
- A | B — Darstellung der Sektoren für die richtungsabhängige Geruchskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 12877 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Zaun
- Böschung im Bestand
- Verkehrsflächengliederung
- Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Maßstabsleiste

0 10 20 30 40 50 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird festgesetzt:**	
1.1.1	In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente: Nahversorgungsrelevante Sortimente: Apothekerwaren, Schnittblumen, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften Zentrenrelevante Sortimente (Sonstige): Angelartikel, Augenoptik, Basteln und Künstlerartikel, Bekleidung, Bücher, Campingartikel, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sammlerbriefmarken und –münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Uhren / Schmuck	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO
1.1.2	Abweichend dazu ist in den Gewerbegebieten 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, ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.3	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe, für die Art allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe, für die Art allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.5	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe, für die Art allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.6	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 Stellplatzflächen angeordnet werden, sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.7	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen als Unterart von Gewerbebetrieben nicht zulässig. Im GE2 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.8	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
1.2	**Im Sondergebiet SO-BGM ("Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt") wird festgesetzt:**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
1.2.1	Das sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt dient der Unterbringung von baulichen Einrichtungen für Bau und Gartenfachmärkte.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.2	Zulässig sind Bau- und Gartenfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 17.498 m² davon je maximal 680 m² nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente und mit einer Mindestverkaufsfläche von je 15.000 m².	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.3	Unter Einhaltung der Festsetzung 1.2.2 sind die folgenden Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen je Bau- und Gartenfachmarkt zulässig.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	max. Verkaufsfläche in m² je Bau- und Gartenfachmarkt
Bekleidung	10
Fahrräder und technisches Zubehör	46
Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/Zeitschriften	10
Schuhe	10
Sportartikel, -kleingeräte	10

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	max. Verkaufsfläche in m² je Bau- und Gartenfachmarkt
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen, Bäume	16.007
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	610
Möbel	1.082
Teppiche, Bodenbeläge	827

1.2.4	Die Sortimentsfestsetzungen beziehen sich auf die Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vom 10. April 2019.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.5	Verkaufsflächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.2.6	In den Bau- und Gartenfachmärkten sind ausnahmsweise untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 200 m² Nutzfläche zulässig, die der Versorgung der Mitarbeiter und Besucher dienen.	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.3	**Lärmkontingentierung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauNVO**
1.3.1	Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691: 2006-12 Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Fläche | Emissionskontingente LEK in dB(A) Tag | Nacht GE 1 | 60 | 43 GE 2 | 62 | 48 SO BGM | 61 | 45	
1.3.2	Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geruchskontingentierung zu führen. Für den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektor A und Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent LEK um folgende Zusatzkontingente: Teilfläche | Richtungssektor | Bezugspunkt Rechtswert Hochwert | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) Tag | Nacht GE 1 | A – 64° bis 244° | 4435855.266 5646733.862 | 5 | 5 GE 2 | B – 54° bis 234° | 4436123.909 5646864.358 SO-BGM | A – 64° bis 244° | 4435903.119 5646868.905 Der Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor sind die Gauss-Krüger-Koordinaten. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden. Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geruchskontingentierung zu führen.	

2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die zeichnerisch festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Die Festsetzung der Oberkante bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägendem Bauteil (z. B. Attika, Dachfirst, Fahnstuhlschacht, Turmspitze). Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist eine Höhe von 229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO § 18 BauNVO
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung der Gebäude besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.2	Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5	**Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Je Baugrundstück in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt, bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 8,0 m zur Planstraße A zulässig.	
6	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
6.1	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Anlage für die Rückhaltung des Niederschlagswassers der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und des SO BGM, sowie der Planstraße zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und entsprechend technischer Festsetzung Nr. 9.4 zu begrünen.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
7.1	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig.	
8	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
8.1	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Sondergebiet SO BGM ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z. B. Befestigung mit Drainpflaster, Pflaster mit breiten Fugen). Fußwege und kleinere befestigte Flächen sind in den pflanzenfestgesetzten Bereich zu entsiegeln.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.2	Anfallendes Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Lindenbach einzuleiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.3	Der bei den Bauvorhaben anfallende Oberboden ist zu sichern, fachgerecht zu lagern und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.4	Die Vor- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen von mindestens 6 m² von Pflanzbewässerung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung (durch Befahren) zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 15 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.5	Die Dachflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und dem Sondergebiet SO BGM sind mindestens extensiv mit Einfahrtsbereiche innerhalb der Fläche M4 an der Einfahrt zur Wiemarischen Straße zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Höhe von 4 m und eine Höhe von 5,10 m nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.6	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
8.7	Werbeanlagen an Gebäude dürfen maximal 10 % der gesamten Fassadenfläche eines Gebäudes einnehmen. Fremdwerbung auf den Fensterflächen ist unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
8.8	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M1** sind auf 50 % der Flächen heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegendem Strauchanteil zu pflanzen. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzenliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) je 2 m² und 1 Baum je 250 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm). Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland anzulegen. Baumpflanzungen für Stellplätze, die aus der Festsetzung Nr. 10.2 resultieren sind hinzu zu rechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.9	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M2** sind heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegendem Baumanteil zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist auf die Fläche östlich der Baubeschränkungszone Gasleitung zu beschränken. Westlich der Baubeschränkungszone können Einzelbäume im Mindestabstand von 20 m verortet werden. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzenliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) je 2 m² und 1 Baum je 250 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm). Auf den verbleibenden Flächen und auf der Fläche der Gashochdruckleitung ist extensives Grünland anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.10	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M3** und **M4** ist auf 100 % der Gesamtfläche ein trockenes magerres Grünland in extensiver Nutzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mind. 1 Baum (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm) pro 200 m² Fläche als Einzelbaum oder Baumgruppe entsprechend Pflanzenliste 3 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
9.1	Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Straucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.2	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Davon sind ausnahmsweise maximal 60 % der zu pflanzenden Bäume innerhalb der nicht überbauten Flächen des SO und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 nachweisbar.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3	Innerhalb der Gewerbegebiete ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Eine mengenmäßige Aufteilung an Randflächen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine andere strukturiert gestaltete Bepflanzung gewährleistet werden kann.	
9.4	Die Fläche für Abwasserbeseitigungsanlage Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.5	Die Mahd der Grünlandflächen des Regenrückhaltebeckens hat zweimal im Jahr zu erfolgen. Die erste Mahd hat nicht vor dem Monat Juli zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.	
9.6	Entlang der **Planstraße A** ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Baumallee aus insgesamt 34 hochstämmigen Bäumen (Mindestqualität HST, 3xv, STU 20/25 cm) begleitend zum geplanten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte sind verschiebar. Der Abstand der Bäume untereinander sollte mindestens 10 m und maximal 15 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.7	Die nicht überbaubaren Flächen gem. festgesetzter GRZ der GE- und SO- Gebiete sind vollflächig zu begrünen. Je 250 m² zu begrünender Fläche ist mind. 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm aus Einzelbäumen oder Baumgruppen und mind. 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) pro 25 m² Fläche entsprechend Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Für das SO gilt: Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 10.2 werden darauf nicht angerechnet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus pennsylvanica 'Zumm'	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos	Gledistchie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus thuringiaca	Fastgiatte Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzenliste 2 (Sträucher)

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlichen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea	(in Sorten) Spiere
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenliste 3 (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 4 (Obstbäume)

Malus domestica	(in Sorten) Apfel
Prunus avium	(in Sorten) Süßkirsche
Prunus cerasus	(in Sorten) Sauerkirsche
Prunus domestica	(in Sorten) Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
Pyrus communis	Birne
Malus sylvestris	Wildapfel (Wildobst)
Prunus domestica	Spierling (Urbirne) (Wildobst)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Wildobst)

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10.1	Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.2	Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.3	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 ein Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreiten. 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.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.4	Abweichend von Festsetzung 11.2 sind im SO BGM innerhalb der Fläche für Stellplätze maximal 14 Pylonwerbeanlagen mit einer max. Höhe von 4,30 m und einer max. Breite von 3,70 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.5	Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage zur Kennzeichnung des Einfahrtsbereiches innerhalb der Fläche M4 an der Einfahrt zur Wiemarischen Straße zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Fläche von 4 m und eine Höhe von 5,10 m nicht überschreiten	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.6	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.7	Werbeanlagen an Gebäude dürfen maximal 10 % der gesamten Fassadenfläche eines Gebäudes einnehmen. Fremdwerbung auf den Fensterflächen ist unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.8	Die festgesetzte Oberkante (OK) der hergestellten baulichen Anlagen darf durch diese Werbeanlagen nur ausnahmsweise überschritten werden	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.9	Fahnenmasten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen 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
10.10	Im SO BGM ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 16 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11	**Dachform und Dachneigung**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Neigung zulässig.	
12	**Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
12.1	Einfriedungen sind ausschließlich als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu 3,0 m Höhe abgewichen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen zwingend geboten ist. Zäune sind so auszubilden, dass ein Boden-Öffnungen (z. B. Maschenweiten) von mind. 10 cm in der Höhe und mind. 20 cm in der Breite entstehen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.2	Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig und dauerhaft einzugrünen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.3	Die Einfriedung hat an der Straße "An der Henne" 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.4	Einfriedungen zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen sind auf jeweils 2,0 m Breite mit Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
13	**Abfallbehälter und Wertstoffcontainer**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
	Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch andere geeignete Maßnahmen vor der Einsicht von öffentlichen Straßenraum zu schützen. Sie sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	
14	**Stellplätze**	
	Im SO BGM ist die Herstellung von PKW -Stellplätzen auf 1 PKW-Stellplatz je 54 m² Verkaufsfläche beschränkt.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 i. V. mit § 49 Abs. 1 ThürBO

Teil C: Hinweise

1	**Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften**	
	Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.), sowie die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019, können dort eingesehen werden, 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 sind.	
2	**Erdaufschlüsse**	
	Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläneen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.	
3	**Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**	
	Werden bei Erdbauma0nah