

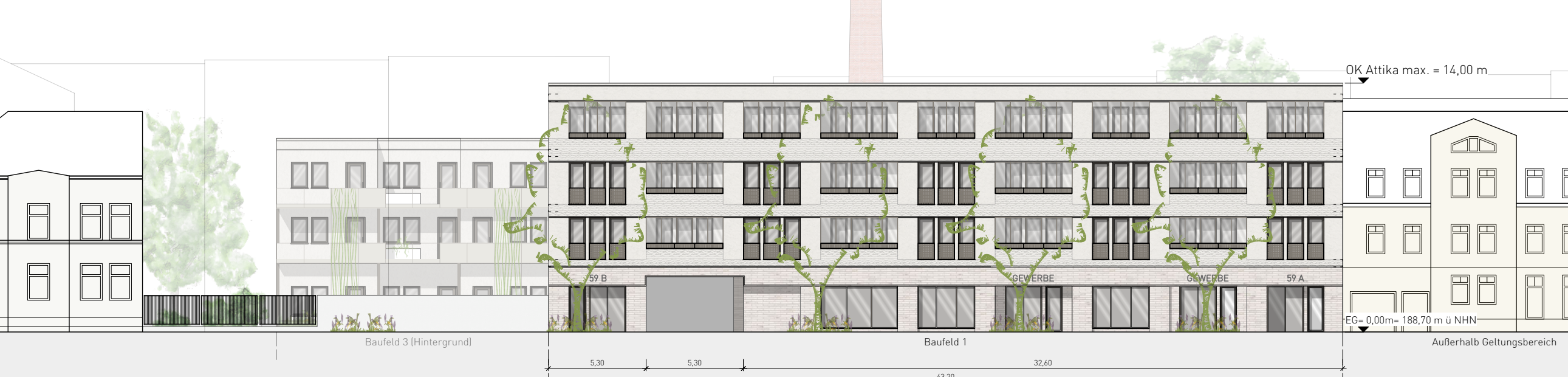
Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



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

Ansichten, M 1:250

Ansicht Ost Gebäude 1



Ansicht Ost Gebäude 2 und 3



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO sowie § 12 Abs.3 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

OK_{max} Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

z.B. IV Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

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

Baulinie

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Einfahrtbereich (Tiefgarage, Anlieferung)

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)

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

Nummerierung von gründerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

z.B. BF1 Bezeichnung des Baufelds

Durchfahrt

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

Zweckbestimmung Tiefgarage

Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßlinie, Maßzahl in Meter

Höhenangabe der geplanten Gebäude in Meter als absolute Höhe bezogen auf jeweils 0,00 in den Ansichten im Teil A2

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

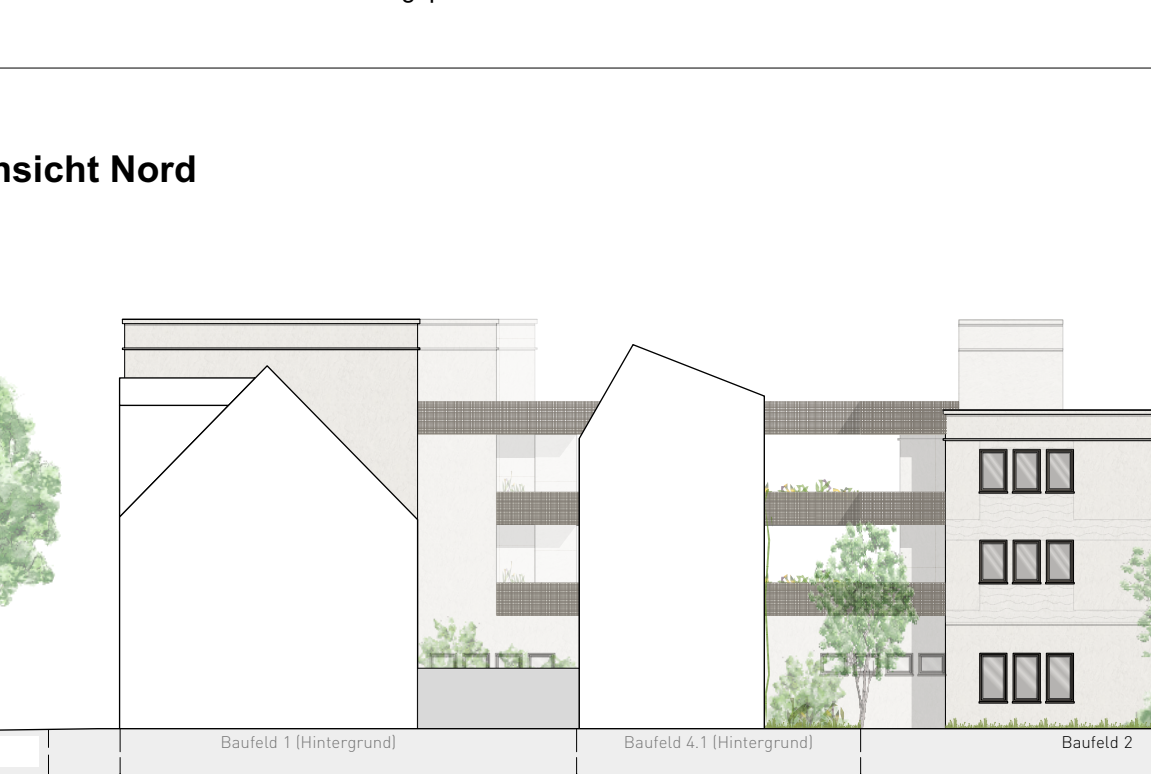
Abbruch Bestandsgebäude

Bestandsbaum

Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NN

Höhenbergungspunkt in Meter ü. NN

Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West Gebäude 1



Ansicht West Gebäude 2 und 3



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr. Festsetzung Ermächtigung

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind 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

Im Erdgeschoss der Baufelder 1 bis 2, 4.1 und 4.2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

- sowie im Baufeld 2 Wohnen.

Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bei zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.

Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 188,70 m ü. NN innerhalb der Verkehrsfläche Magdeburger Allee.

Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika Brüstung.

In den Baufeldern BF1 bis BF3 festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 1,80 m auf einer Fläche von max. 75 % der Fläche je Baufeld überschritten werden.

Bauweise der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäuden zurückgesetzt angeordnet werden, davon ausgenommen sind Aufzugsanlagen.

Im Baufeld 2 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses eine Geschossfläche von max. 30 m² mit einer Höhe von max. 3,0 m für eine Treppe und einen Aufzugsschacht zulässig.

Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

3 überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

An den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenze in A-1 durch eine Terrasse bis zu einer Fläche von max. 40 m² sowie in A-2 durch höchstens 8 Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils max. 6,0 m² zulässig.

Zwischen den Baufeldern (BF) ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch horizontale, offene Erschließungsbereiche wie folgt zulässig:

- zwischen BF1 und BF2 im 3. und 4. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m

- zwischen BF2 und BF3 im 2. und 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m

- zwischen BF1, BF2 und BF3 im 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 5,35 m

- zwischen BF1 und BF3 im 2. und 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal 10 ebenerdige Lichtschächte und/oder Tiefgaragenanlagen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 3,0 m² zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Es sind maximal 2 oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Durchfahrt zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiches zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft eine durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Auf Dachflächen und Oberflächenbepflanzungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebets zu bewirtschaften. Innerhalb der Maßnahmenfläche A.1 ist eine Fläche von max. 40 m² für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regen) vorzusehen.

Es dürfen maximal 22 % in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden (Einleitungsbeschränkung). Der Überflutungs-nachweis ist im Genehmigungsverfahren zur Grundstücksentwässerung zu führen.

Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es sind insgesamt maximal 57 Stellplätze (55 in der Tiefgarage, 2 oberirdisch) zulässig. Die Nutzer der Tiefgaragen sind auf Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtbauvorhabens beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.

Die Fahrgeschwindigkeit der Ein- und Ausfahrt ist mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen.

Garagentore und Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sind nach dem Stand der Lärmreduzierungstechnik auszubilden.

Der Durchfallbereich ist im Bereich der Decke und Seitenwände auf einer Fläche von mind. 120 m² und die Decke der Rampe der Tiefgarage ist auf mind. 10 m Länge mit einem Material mit einem Absorptionsgrad Alpha von mindestens 0,9 bei 500 Hz zu verkleiden.

Der Deckenbereich der Tiefgarage ist auf einer Fläche von mind. 250 m² gleich verteilt in der Fläche, mit einer absorbierenden Wärmedämmung mit einem Absorptionsgrad Alpha von 0,9 bei 500 Hz zu verkleiden.

Die gewerbliche Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage ist auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen

- Betriebe des Beherbergungswesens

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Verordnungsmaßnahmen V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldreimachung: Notwendige Baumteilungen sowie Gebäudesanierungen sind außerhalb von Bau- und Aufbaufeldern

Der Erdgeschossbereich der Fassade von Baufeld 1 ist straßen-seitig als Klinkerkeramische Fassade in einem sandfarbenen Farbton auszuführen.

Sichtschutz- und Verschattungselemente für Fenster sind als fas-sadenintegrierte Sonnenschutzanlagen auszubilden. Markisen und Rollläden sind straßenseitig unzulässig.

Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufelder 2, 4.1 und 4.2 zu-lässig.

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Baufeld 1 an der straßenseitigen Erdgeschossfassade zulässig.

Es sind maximal zwei Werbeanlagen je Baufeld und mit einer maximalen Größe von 3,50 m² zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schritt- und Leuchtbänder, als Blinker sowie als Leuchtschirme sind unzu-lässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der Gebäude zu integrieren.

Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.

Einrichtungen sind in der Gebäude zu integrieren.