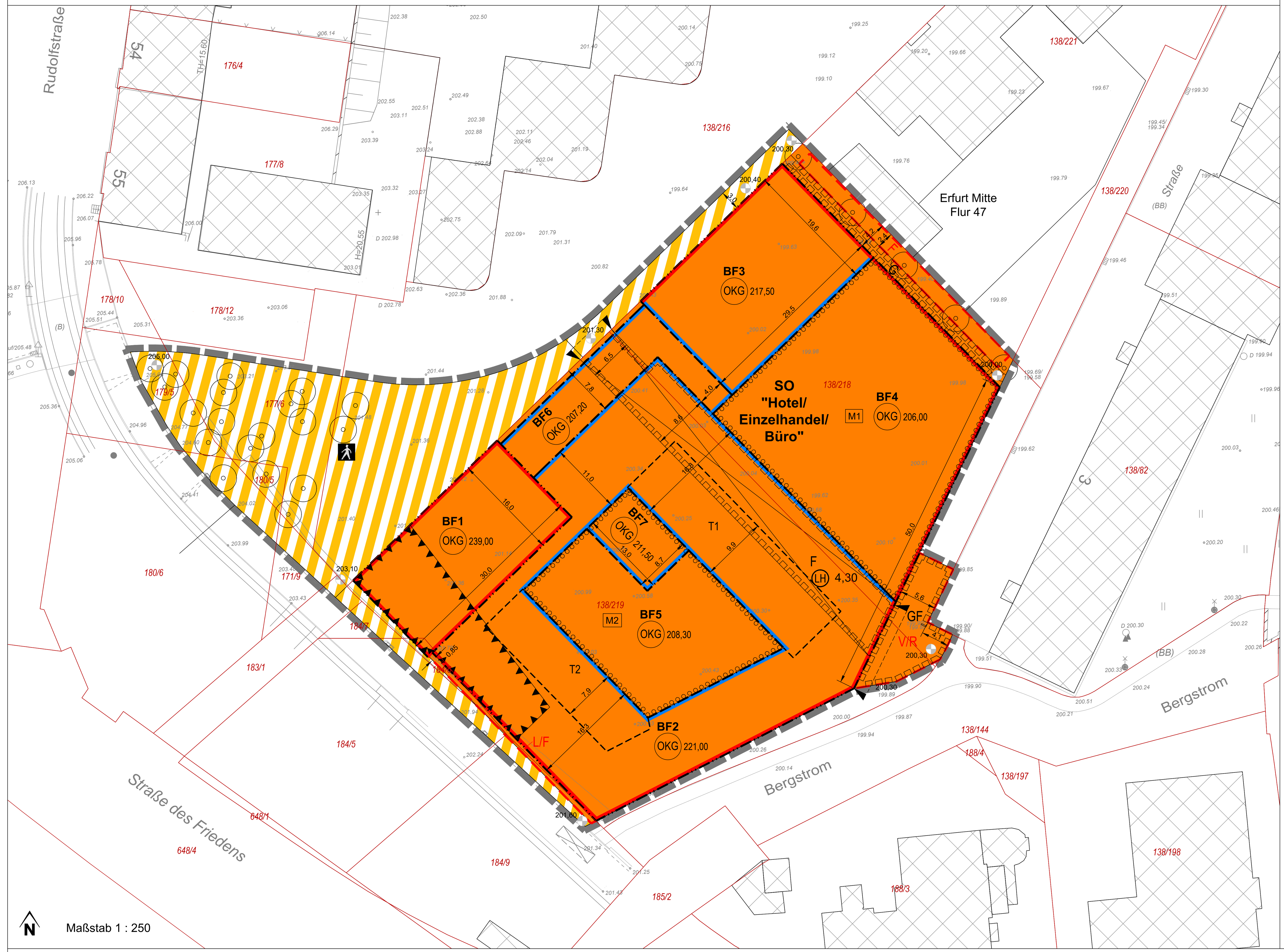
TEIL A1: Planzeichnung



Maßstab 1 : 250

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO, PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet "Hotel / Einzelhandel / Büro" (§ 11BauNVO)

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

z.B (OKG) 239,00 — Oberkante Gebäude / Gebäudeteil als zwingendes Maß in Meter über NHN

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

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie des Anschluss anderer Flächenan die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Ein- und Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

z.B. M1 — Bezeichnung der Anpflanzfläche

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

G — Gehrecht

GF — Geh- und Fahrrecht

F — Fahrrecht

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

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

Zweckbestimmung

L/F — L - Lüftungseinrichtung Tiefgarage / F - Stellplätze Fahrrad

F — Stellplätze Fahrrad

V/R — Versickerungs- / Retentionsanlage

T1 — Umgrenzung von Flächen für Aufbauten (Technikbauwerke)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß textlichen Festsetzungen 9.11 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Standort Aggregate (Teil A3)

1 — Standort Haustechnische Anlage (Teil A3)

200,30 — Geländehöhe geplant in Meter über NHN

OK max — Oberkante Technikbauwerke als Höchstmaß in Meter über NHN (Teil A2)

10,0 — Maßlinie und Maßzahl in Meter

BF1 — Baufeld mit Nummer

Durchfahrt

z.B. (LH) 4,30 — Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter

z.B. W1 — Fassadenbereich für Werbung (Teil A2)

z.B. Quelle 15 — Fassadenbereich für haustechnische Anlagen (Teil A2)

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

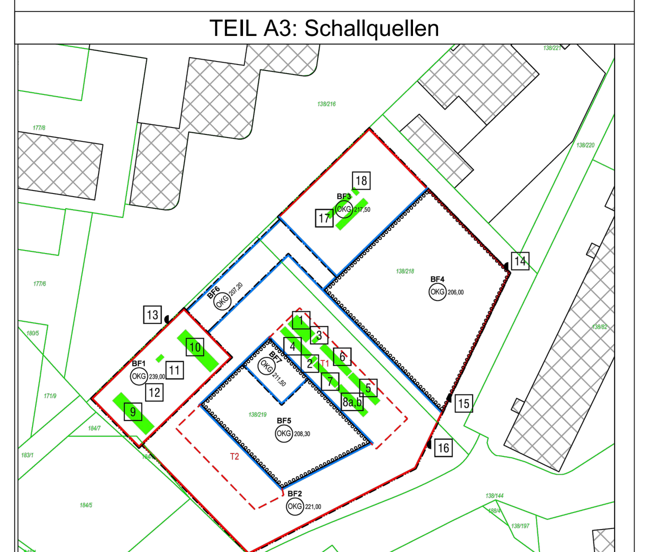
138/219 — vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 138/219)

.199.64 — Höhenlage des vorhandenen Geländes in Meter über NHN

vorhandene Gebäude

Böschung

TEIL A3: Schallquellen



TEIL B: Textliche Festsetzungen

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Sonstigen Sondergebiet SO „Hotel / Einzelhandel / Büro" 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 Das Sondergebiet SO "Hotel / Einzelhandel / Büro" dient der Unterbringung von Hotels, Einzelhandel und Büros. — § 11 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Zulässig sind:

- ein Hotel einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen (betriebsbezogene Gastronomie und Verwaltung, Stellplätze, Nebenanlagen sowie sonstige der Zweckbestimmung Hotel dienende Anlagen und Einrichtungen)
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von maximal 1.300 m² mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 10. November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, mit folgender Flächenaufteilung:
  - Kernsortiment: Nahversorgungsrelevante Sortimente mindestens 85 % der VKF
  - Randsortiment: Sonstige zentrenrelevante- und nichtzentrenrelevante Randsortimente maximal. 15 % der VKF
- ein Backshop oder Fleischer jeweils mit Bistro mit einer maximalen Nutzfläche von 100 m² und davon maximal 75 m² Verkaufsfläche.
- Büros und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

In den Baufeldern BF1, BF2, BF5, BF6 und BF7 ist im Erdgeschoss ein Einzelhandelsvorhaben zulässig.

Im Baufeld BF1 ist im Erdgeschoss und 1. OG sowie in den Baufeldern BF2 und BF7 ab dem 1. OG ein Hotel zulässig.

In den Baufeldern BF1 und BF3 sind Büros und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig.

In den Baufeldern BF3, BF4 und BF6 sind im Erdgeschoss Stellplätze und sonstige der Zweckbestimmung "Hotel / Einzelhandel / Büro" dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

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

2.1 Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht der Größe der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche. — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. — § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.3 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude / Gebäudeteile sind dem Planeintrag zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante eines Gebäudes / Gebäudeteils der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, einschließlich der Attika bzw. Brüstung. — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.4 Im Baufeld BF2 darf innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen T1 und T2 die festgesetzte Oberkante Gebäude um maximal 2,8 m durch die Einordnung jeweils eines Technikbauwerks überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.5 Im Baufeld BF2 darf die zulässige Oberkante Gebäude durch PV-Anlagen, ausnahmsweise um maximal 0,60 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,8 m von der Baulinie zurückgesetzt sind. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.6 Im Baufeld BF3 darf die zulässige Oberkante des Gebäudes durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und PV-Anlagen ausnahmsweise um maximal 0,60 m überschritten werden, wenn diese mindestens 3,0 m von der Baulinie zurückgesetzt sind. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.7 Im Baufeld BF4 darf die zulässige Oberkante Gebäude durch die Einordnung einer Fluchttreppe gemäß den zeichnerisch festgesetzten Ansichten (Teil A2) um maximal 8,0 m sowie durch Absturzsicherungen um maximal 0,3 m überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.8 Im Baufeld BF5 darf die zulässige Oberkante Gebäude bis zu einer Höhe von 221,00 m über NHN durch ein Rankgerüst überschritten werden. Die Mindesttlänge des Rankgerüsts muss dabei 12,0 m betragen. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.9 Im Baufeld BF6 darf die festgesetzte Oberkante Gebäude durch Absturzsicherungen um maximal 1,0 m überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.10 Die zeichnerisch festgesetzte Lüftungseinrichtung der Tiefgarage ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.11 Die zwingend festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen um maximal 0,30 m unterschritten werden. — § 16 Abs. 6 und § 18 Abs. 2 BauNVO

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3.1 Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude dort, wo eine Baulinie mit einer Grundstücksgrenze zusammen fällt ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden. In den übrigen Bereichen ist ein Grenzabstand entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten. — § 22 Abs. 4 BauNVO

4 Festsetzung der Höhenlage — § 9 Abs. 3 BauGB

4.1 Die Höhenlage des Geländes ist geradlinig zwischen den zeichnerisch festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren und niveaugleich an die Höhenlage der an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

Von der festgesetzten Geländehöhe darf ausnahmsweise um +/-0,30 m abgewichen werden.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für die Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzten Flächen F und L/F zulässig. — § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

5.2 Offene oberirdische Stellplätze für PKW sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO

5.3 Tief- und Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind Parkgaragen nur im Erdgeschoss der Baufelder BF3 und BF4 zulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO

5.4 Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Lüftungseinrichtungen von Tiefgaragen nur innerhalb der für die Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzten Fläche L/F zulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO

5.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Versickerungs- / Retentionsanlage nur unterirdisch und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Befahrung mit Rettungsfahrzeugen zu belasten.

7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe — § 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB

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

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

8.1 Mindestens 60 % der Dachfläche des Baufelds BF2 sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die im Teil A1 zeichnerisch festgesetzten Flächen für Technikbauwerke T1 und T2. Die durchwurzelbare Substratdicke muss mindestens 15 cm betragen.

8.2 Mindestens 60 % der Dachfläche des Baufelds BF3 sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratdicke muss dabei mind. 15 cm betragen.

8.3 Die Dachfläche des Baufelds BF7 ist vollständig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratdicke muss dabei mindestens 15 cm betragen.

8.4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³, der sich bei Gruppenstellung überschneiden kann, bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

8.5 PV-Anlagen sind auf den Dachflächen der Baufelder BF2, BF3 und BF7 nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulassen.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB

9.1 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 (2018-01) auszulegen. Dabei ergeben sich die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Formel 6 der DIN 4109: 2018-01.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9.2 Die Anlieferung des Einzelhandelvorhabens darf nur werktags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Die Anlieferung des Hotels darf nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.

9.3 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 und A2 definierten Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind schallabsorbierende Maßnahmen mit einer äquivalenten Absorptionsfläche von insgesamt mindestens 1.280 m² zu realisieren. Dabei ist pro laufender Meter Fassadenöffnung eine Absorptionsfläche 16 m² herzustellen.

Alternative Maßnahmen mit vergleichbarer Schalldämmwirkung sind bei entsprechendem Nachweis ausnahmsweise zulässig.

9.4 Innerhalb der Gebäudedurchfahrt und der Rampe zur Tiefgarage sind im Wand- und Deckenbereich schallabsorbierende Maßnahmen mit einer äquivalenten Absorptionsfläche von mindestens 360 m² zu realisieren, hälftig aufgeteilt auf die Zufahrtsöffnungen Nordwest und Südost. Alternative Maßnahmen mit vergleichbarer Schalldämmwirkung sind bei entsprechendem Nachweis ausnahmsweise zulässig.

9.5 Die luftoffenen Fassadenflächen im Erdgeschoss der Baufelder BF3 und BF4 sind mit einem Bauschalldämmmaß R_w≥15 dB auszuführen. Alternative Maßnahmen mit vergleichbarer Schalldämmwirkung sind bei entsprechendem Nachweis ausnahmsweise zulässig.

9.6 Die südöstliche luftoffene Fassadenfläche des Baufelds BF2 ist im Erdgeschoss im Bereich der Anlieferzone mit einem Bauschalldämmmaß R_w≥20 dB auszuführen. Alternative Maßnahmen mit vergleichbarer Schalldämmwirkung sind bei entsprechendem Nachweis ausnahmsweise zulässig.

9.7 Für die lärmbelasteten Räume mit einem Beurteilungspegel ≥ 45 dB (A) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Dabei darf das zulässige Gesamt-Schalldämm-Maß (R´w,res) durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.

9.8 Für die in der Planzeichnung Teil A3 und in den Ansichten Teil A2 zeichnerisch festgesetzten haustechnischen Anlagen sind folgende immissionswirksame Schallleistungspegel einzuhalten:

Quelle	Bezeichnung	Lage	L_w / dB(A) max. zulässig Tag/Nacht
1	Raumlufttechnische Anlage (RLT)	221,00 m über NHN (zeichnerische Festsetzung Teil A3)	85/70
2	RLT		85/75
3	RLT		85/75
4	RLT		80/70
5	RLT		85/70
6	Kälteerzeuger		88/73
7	Kälteerzeuger		88/73
8a	Netzersatzanlage (Testbetrieb)		95/0
8b	Netzersatzanlage (Dauerbetrieb)		95/95
9	RLT	239,00 m über NHN (zeichnerische Festsetzung Teil A3)	90/80
10	RLT		90/80
11	Abluft Sanitär		84/84
12	Kälteerzeuger		93 / 83
13	Zuluft Trafo	gem. zeichnerischer Festsetzung Teil A2 und Teil A3	61/56
14	RLT		70/60
15	Abluftanlage		70/65
16	Gaskühler		63,6/63,6
17	RLT	218,10 m über NHN (zeichnerische Festsetzung Teil A3)	80/65
18	Kälteerzeuger		85/68

9.9 Die Schranke der Tiefgarage ist für eine automatische Bedienung auszulegen.

Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.

9.10 Es sind lärmgeminderte Einkaufswagen zu nutzen.

9.11 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist durch bauliche oder technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Ziff. 3 für die jeweils im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.

9.12 Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26. August 1998, Nummer 6.2 für die jeweils im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) in schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

10.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1" sind mind. 14 Bäume neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mindestens 55 % der Gesamtfläche sind intensiv zu begrünen. Dabei sind folgende durchwurzelbaren Substratdicken nachzuweisen:

- mindestens 115 m² mit mindestens 35 cm
- mindestens 130 m² mit mindestens 60 cm
- mindestens 130 m² mit mindestens 100 cm

Im Bereich von Baum- und Solitärstrauchpflanzungen muss die Substratdicke mind. 1,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss mind. 3 m betragen.

Folgende Baumarten mit einer Pflanzqualität von mind. StU 12 - 14 cm, 4xv mDb sind dabei zu verwenden:

- Koelreuteria paniculata (Blasenesche)
- Cercis siliquatrum (Judasbaum)
- Zelkova serrata (Japanische Zelkove)
- Cladrastis lutea (Amerikanisches Gelbholz)

10.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2" ist eine extensiv begrünte Dachfläche mit einer durchwurzelbaren Substratdicke von mindestens 15 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichend dazu ist im Bereich des Rankgerüstes auf mindestens 30 % der Dachfläche eine Substratdicke von mindestens 25 cm herzustellen.

Das Rankgerüst ist mit standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Pflanze pro lfd. Meter betragen.

10.3 Die innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzten Baumpflanzungen sind als Laubbäume mit drei unterschiedlichen Arten mit mindestens StU 18/20 cm, 4xv mDb als Hoch- oder Mehrstamm mit einem Lichtraumprofil von mindestens 2,3 m zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Gleditsia triacanthos (Gleditschie)
- Koelreuteria paniculata (Blasenesche)
- Celtis australis (Zürgelbaum).

Die Baumstandorte können um max. 5 m verschoben werden, sofern das Gestaltungsprinzip gewahrt wird.

Die Bäume sind mit offenen Baumscheiben mit einer Fläche von insgesamt mindestens 280 m² auszubilden und mit Stauden zu bepflanzen.

10.4 Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten fünf Baumpflanzungen sind als Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens StU 18-20 cm, 4xv mDb als Hochstamm zu pflanzen. Folgende Art ist zu verwenden:

- Malus tschonoskii (Zierapfel)

Die Baumstandorte können um max. 2 m verschoben werden, sofern das Gestaltungsprinzip gewahrt wird.

Der Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 1,5 m betragen.

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

11.1 Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

11.2 Die Gebäudefassaden der Baufelder BF1, BF2, BF3 sind in Materialität und Farbgebung gemäß den in Teil A 2 zeichnerisch festgesetzten Fassadendetails A – C auszubilden.

Abweichend hiervon sind die am Baufeld BF5 angrenzenden Gebäudefassaden des Baufeldes BF2 sowie die Gebäudefassaden des Baufelds BF7 in einer Holzfassade auszubilden. Diese ist als vertikal angeordnete Nut-Feder-Profil aus unbehandeltem Nadelholz auszuführen.

11.3 Die Gebäudefassade des Baufeldes BF4 ist in Materialität und Farbgebung gemäß dem in Teil A 2 zeichnerisch festgesetzten Fassadendetail C (Erdgeschoss) auszubilden.

11.4 Die zulässigen Technikbauwerke im Baufeld BF2 sind umlaufend mit einer Fassade aus einer vertikalen Lamellenstruktur aus pulverbeschichteten Metallprofilen auszubilden.

11.5 Sämtliche Gebäudefassaden sind entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Ansichten strukturell bzw. farblich zu gliedern. Dabei sind:

- für die Farbgebung der Sockelzonen der Baufelder BF1, BF2, BF3 und BF4 beigegraue Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 45 und 55 zu verwenden,
- für die Farbgebung der oberhalb der Sockelzonen befindlichen Wandflächen der Baufelder BF1, BF2 und BF3 ziegelrote Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 10 und 15 zu verwenden, ausgenommen hiervon sind die am Baufeld 5 angrenzenden Fassaden des Baufeldes BF2),
- für die Farbgebung von horizontal gliedernden Fassadenelementen (Gesimse, oberer Dachabschluss) ziegelrote Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 10 und 15 zu verwenden,
- für die Farbgebung von Fassadenelementen wie z. B. Fenster- und Türprofile, Fensterbänke, Absturzsicherungen, vertikale Lamellenstrukturen (Sockelzone, Technikbauwerke) und Sonnenschutzelemente graue Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 10 und 20 zu verwenden. Dabei sind die vertikale Lamellenstruktur der Sockelzone und Technikbauwerke sowie die Fenster- und Türprofile in einem einheitlichen Farbton auszuführen.
- für die Farbgebung der ausnahmsweise zulässigen Fluchttreppe im Baufeld BF4 farbbeschichtetes Metall in ziegelrotem Farbton mit einem Hellbezugswert zwischen 10 und 15 zu verwenden.

11.6 Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

11.7 In den Baufeldern BF1 und BF2 sind Balkone unzulässig.

Im Baufeld BF3 sind straßenseitige Balkone unzulässig.

11.8 Absturzsicherungen vor Fenstern sind im Baufeld BF2 mit farbbeschichteten Metall-Stäben in senkrechter Gliederung sowie im Baufeld BF3 als farbbeschichteter horizontaler Einzelstab aus Metall auszuführen.

Die zulässige Absturzsicherung im Baufeld BF4 ist als farbbeschichteter horizontaler Einzelstab aus Metall auszuführen.

Die zulässige Absturzsicherung im Baufeld BF6 ist als farbbeschichtetes Staketengeländer auszuführen.

Sichtschutzelemente an Absturzsicherungen sind unzulässig.

11.9 Alle Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden.

11.10 Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufelder BF4 und BF6 zulässig.

11.11 Verschattungselemente sind fassadenintegriert als Textilscreen oder Raffstore auszubilden. Die farbliche Ausführung der Verschattungselemente Raffstores muss in der Farbgebung der Fassadenelemente erfolgen.

Ausgestellte Verschattungselemente sind unzulässig.

11.12 Die Anlieferung ist mit einem blickdichten Tor zu versehen, welches einen optischen Raumabschluss gewährleistet.

12 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen — 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB

12.1 Abdeckungen der bodengleichen Lüftungsöffnungen sind als begehbarer Gitter- oder Lamellenrost auszuführen.

12.2 Die zeichnerisch festgesetzten Stellplätze für Fahrräder F sind mit einer Oberflächenbefestigung als Rasenpflaster herzustellen.

12.3 Einfriedungen sind unzulässig.

13 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB

13.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

13.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Fahrradabstellanlagen einheitlich als bodenverankerte, farbbeschichtete Metallkonstruktionen auszuführen.

14 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB

14.1 Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden innerhalb der im Teil A2 – Ansichten gekennzeichneten Flächen zulässig.

14.2 Im Fassadenbereich W 1 sind Werbeanlagen nur als maximal 1,0 m hohe Einzelbuchstaben oder als maximal 1,4 m hohes Werbelogo ohne Grundplatte, Konstruktions- und Kabelschienen zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur mittels Hinterleuchtung der Einzelbuchstaben bzw. Werbelogos zulässig.

In dem Baufeld BF1 sind im Fassadenbereich W1 Werbeanlagen von insgesamt maximal zwei Betrieben bzw. Einrichtungen und pro Fassadenseite von maximal einem Betrieb bzw. Einrichtung zulässig.

In den Baufeldern BF2 und BF3 sind im Fassadenbereich W1 Werbeanlagen von jeweils maximal einem Betrieb bzw. Einrichtung pro Baufeld zulässig.

14.3 Im Fassadenbereich W 2 sind Werbeanlagen nur als horizontal angeordnete maximal 0,6 m hohe, edelstahlgebürstete Einzelbuchstaben oder als maximal 0,6 m hohes Werbelogo direkt auf der Fassade ohne Grundplatte, Konstruktions- und Kabelschienen zulässig. Diese sind in einer Ebene auszuführen. Die Beleuchtung ist nur mittels Hinterleuchtung der Einzelbuchstaben bzw. Werbelogos zulässig.

14.4 Im Fassadenbereich W 3 sind Werbeanlagen nur als Ausleger mit einer maximalen Größe von 0,6 x 0,6 m zulässig.

14.5 Im Fassadenbereich W 4 sind Werbeanlagen als fassadenintegrierte Flächenwerbung mit einer maximalen Größe von 2,2 m x 1,0 m zulässig.

14.6 Im Fassadenbereich W 5 sind Werbeanlagen nur als maximal 0,8 m hohe Einzelbuchstaben oder als 1,0 m hohes Werbelogo zulässig.

14.7 Bei Anbringung mehrerer Werbeanlagen an einem Gebäude sind diese in Lage, Proportion, Gliederung, Material, Farbe und Plastizität aufeinander abzustimmen.

14.8 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie als projizierte Werbung wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.

TEIL C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 **Archäologische Funde**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb bedürfen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen

2 **Lärmschutz**

Im Geltungsbereich werden aufgrund von Beeinträchtigungen durch den Straßen- und Flugverkehrslärm die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau" für ein Sondergebiet von tags 45-65 dB(A)und nachts 35-65 dB(A) überschritten.

Entsprechend der Berechnung aus dem Planfeststellungsverfahren Flughafen befindet sich der Bebauungsplan im Bereich der max. Fluglärm-Isophonenlinie (höchster Schalldruckpegel während des Überflugs von 80 dB(A).

3 **Erschütterungsschutz**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südwestlich an die Stadtbahnlinie mit Haltestelle. Mit Erschütterungsimmissionen innerhalb des Plangebiets infolge des Schienenverkehrs muss gerechnet werden.

4 **Fernwärmesatzung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

5 **Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse, geophysikalische oder geochemische Messungen sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen.

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind dem geologischen Archiv des Freistaates Thüringen rechtzeitig zu übergeben.

6 **Grundwasser, auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**

Erdbau- und Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallende Aushubmaterialien sind entsprechend der TR LAGA zu deklarieren und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (Verwertung bzw. Beseitigung).

7 **Überschwemmungsgebiete**

Der südöstliche Teil des Plangebiets befindet sich direkt am vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Gera, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 23.12.2013, Nr. 51-52/2013 (Abschnitt von der Einmündung der Apfelstädt bis zum Wehr Nettelbeckufer in Erfurt). Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten neben den ergänzenden Bewirtschaftsregeln der genannten RVO die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

8 **Handlungsrichtlinie für Fahrradabstellplätze und Kfz-Stellplätze**

Die „Handlungsrichtlinie der Landeshauptstadt Erfurt für die Herstellung von Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen zur Anwendung des § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO)" in der jeweils gültigen Fassung regelt den durch ein Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf für Fahrräder und Kraftfahrzeuge hinsichtlich der Anzahl und Gestaltung (sofern keine Festsetzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO im Bebauungsplan getroffen wurde).

9 **Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. 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 wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.03.2020 mit Beschluss Nr. 1415/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, sowie die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung gebilligt.
2. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.05.2021 mit Beschluss Nr. 2339/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 04.06.2021 den Aufstellungsbeschluss geändert sowie den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 04.06.2021, ist vom 14.06.2021 bis zum 16.07.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
4. 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. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2021 zur Äußerung aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. 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 BauGB beschlossen.
6. 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 bis zum öffentlich ausgelegen.
7. 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. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. 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 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. 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

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

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.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.)

Erfurt, den ....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Planverfasser:	LEG Thüringen, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt Abteilung Stadt-und Regionalentwicklung Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Löberstraße 34, 99096 Erfurt

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

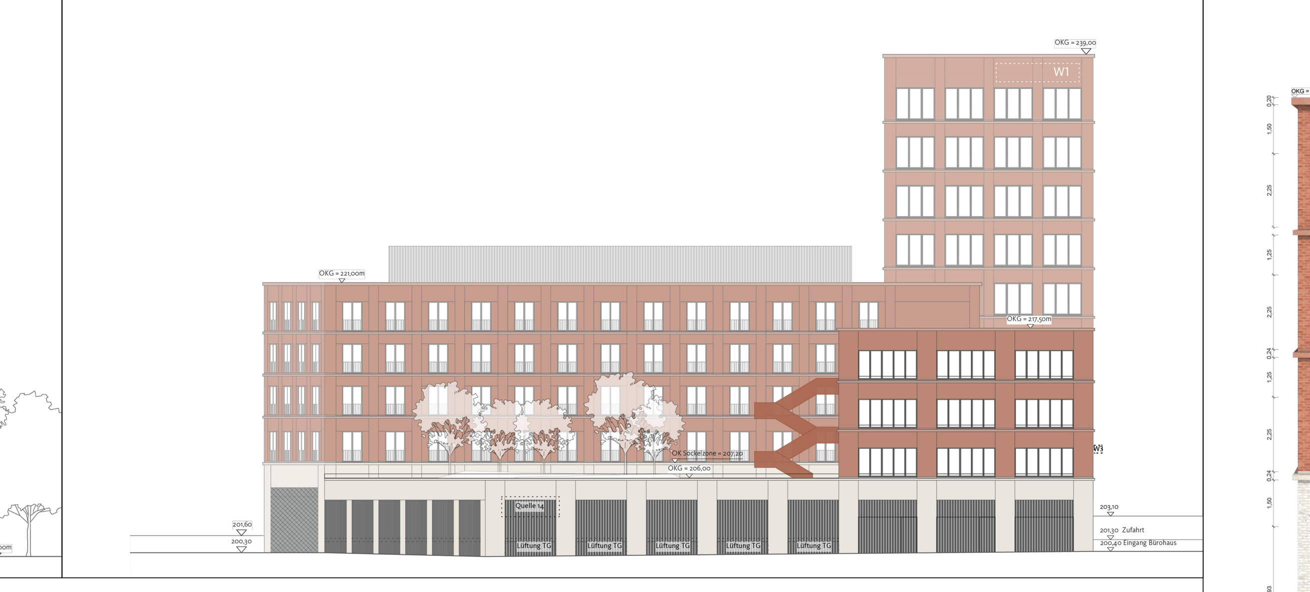
Maßstab 1 : 250

Ansicht Nordwest

Ansicht Südwest

Ansicht Südost

Ansicht Nordost



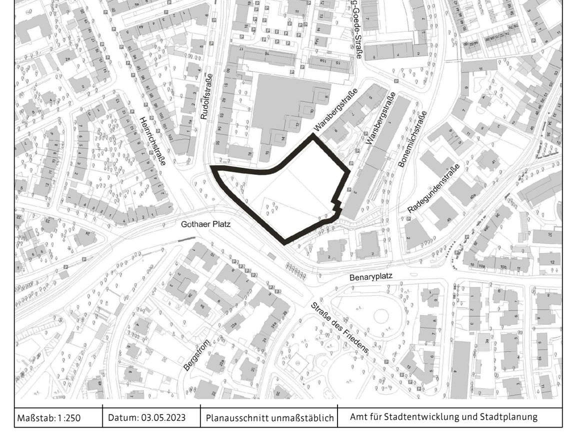
Fassadendetails

Maßstab 1:100

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
BRV731 "Ensemble am Gothaer Platz"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:250	Datum: 03.05.2023	Planausschnitt unmaßstäblich	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung