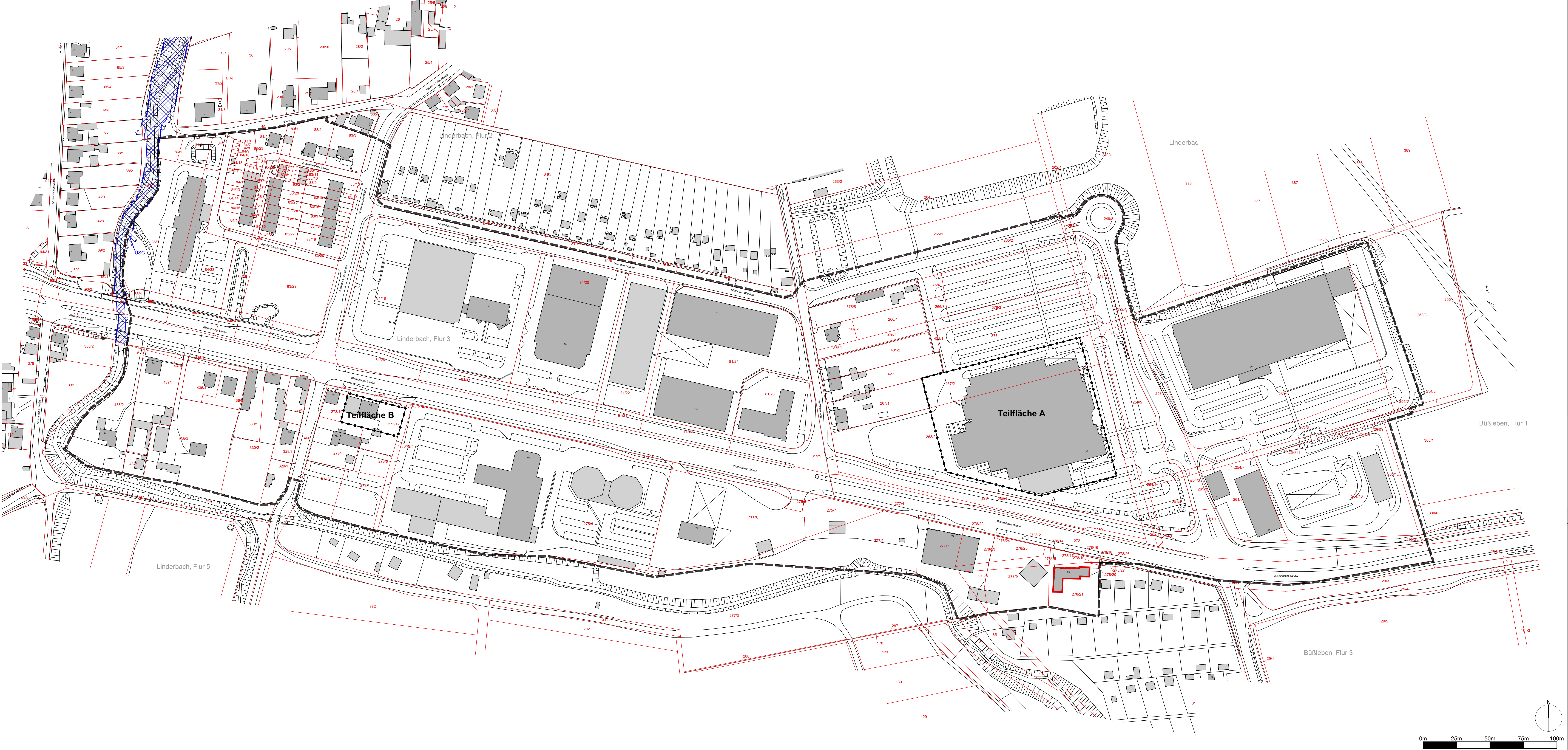


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen



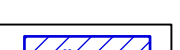
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Flächenabgrenzung und Bezeichnung von Teilflächen (hier: "TF A" = Teilfläche A) innerhalb des Geltungsbereichs

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs



vorfällig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Gewässers Linderbach für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278)



Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme

III ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Flurgrenze

Gemarkungs- und Flurbzeichnung

Linderbach Flur 4

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB

Nr. Festsetzung Ermächtigung

1 Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen. § 9 Abs. 2a BauGB

1.2 Zentrenrelevant sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengekommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant. § 9 Abs. 2a BauGB

Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente

- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
- Nahrungsmittel/Gesamtmittel inkl. Kaffee/Tei/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Anglerartikel
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe))
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pfannengläser)
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Metwaren/Stoffe/Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Waschtische und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel-kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/Schmuck

Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Verkaufsfächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einführungskriterien des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verkaufte Produkte zu veräußern. § 9 Abs. 2a BauGB

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Verkaufsfächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einführungskriterien des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verkaufte Produkte zu veräußern. § 9 Abs. 2a BauGB

1.5 Innerhalb der Teilfläche A sind SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.633 m² zulässig. Die Mindestverkaufsfläche von SB-Warenhäusern beträgt 5.000 m². In SB-Warenhäusern sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste allgemein zulässig, wenn folgende Verkaufsfächen vorbehaltlich der weiteren Ausführungen in dieser Festsetzung nicht überschritten werden: § 9 Abs. 2a BauGB

Sortimentsgruppen und Sortimente

Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente

Hierunter folgende Sortimente:

- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungsmittel/Gesamtmittel
- Zeitungen/Zeitschriften

Verkaufsfläche in m²

5.400

Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente

Hierunter folgende Sortimente:

- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungsmittel/Gesamtmittel
- Zeitungen/Zeitschriften

Verkaufsfläche in m²

5.400

Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente

Hierunter folgende Sortimente:

- Augenoptik
- Bastel- 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/Metwaren/Stoffe/Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel-kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/Schmuck

Verkaufsfläche (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)

7.633

Auf der Aktionsfläche sind Waren aller Art saisonal zulässig, die sortimentsgruppenbezogenen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbezogenen dieser Festsetzung können hierbei überschritten werden.

1.6 Kerngebietsbezogene Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen. § 9 Abs. 2b BauGB

1.7 Folgende nicht kerngebietsbezogene Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten. § 9 Abs. 2b BauGB

1.8 Innerhalb der Teilfläche B sollen Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um nicht kerngebietsbezogene Vergnügungsstätten handelt. § 9 Abs. 2b BauGB

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Geltungsbereich

Aus dem abgegrenzten Geltungsbereich ergibt sich keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Der Plangeber weist dem Bebauungsplan die Funktion einer solchen Satzung nicht zu.

2. Hochwasser

Nachrichtlich ist ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbach für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278) übernommen. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbach gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 79 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nachrichtlich ist ein Teil eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme übernommen. Die Vorschriften des WHG bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

3. Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen Mindestabstände einzuhalten. Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Fragen zu Festpunkten sind an das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zu richten.

4. Archäologie und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterschiedlichen Bauarten denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfindungen nach § 16 Thüringer Denkmalrechtsgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregel des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalrechtsgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarsche Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs, das nachrichtlich übernommen ist.

5. Altlasten

In westlicher direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei aktive Altlastenverdächtige in Form von Müllkippen mit den THALIS-Kennziffern 09486 und 09484. Südlich grenzt an den Geltungsbereich die Altlastenverdächtige mit der THALIS-Kennziffer 09845 ("Müllkippe (Kleingartenanlage)") an.

6. Geologiedaten

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 9 Geologiedatengesetz (GeoDDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Labordiagnostik, Pumpversuchsergebnisse, Lagerpläne u. a.) gemäß § 9 GeoDDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Rechtgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen-geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoDDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZuStVO)".

Verfahrensmerkmale zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.07.2021 mit Beschluss Nr. 1368/20, ersichtlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 20.08.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Stadtrat Erfurt hat am 08.03.2023 mit Beschluss Nr. 0914/22 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 29.03.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung haben gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 öffentlich ausliegen.

6. Die von der Planung beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.07.2021 mit Beschluss Nr. 1368/20, ersichtlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 20.08.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 21.07.2021 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Ausfertigung

Erfurt, den 21.07.2021

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom 21.07.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den 21.07.2021

Oberbürgermeister

Planverfasser:

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinko & Zerkow GbR

Weimarsche Straße 5, 99089 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Warsburgstraße 3, 99092 Erfurt

Einfacher Bebauungsplan LIN736

"Am Weiherweg"

Erfurt

Landeshauptstadt Thüringen

Stadtverwaltung

GVZ

Linderbach

Weimarsche Straße

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs