

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 3 BauGB; BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE4 (§ 8 BauNVO) wird festgesetzt:	
1.1.1	Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Abweichend davon ist Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- und 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
1.1.2	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaik- und Solaranlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art sowie als Nebenanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.3	Die nach § 8 Abs.3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im GE 1 und GE 2 allgemein zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
1.1.4	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.5	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.2	Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Nutzungsschablone angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten: Die Anwendung von Richtungsvektoren ist zulässig.	§ 1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und Satz 2 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (0,8) und die Geschoßflächenzahl (2,1).	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
2.2.	Die Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlagen. Es ist eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 204,00 m NHN zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- 2.3 Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des natürlichen Geländes. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 2.4 Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen ist ausnahmsweise zulässig. § 16 Abs. 6 BauNVO
- 3. Bauweise** § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1 In der abweichenden Bauweise werden Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO errichtet.
Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO besteht nicht. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB
- 4.1 In Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Westen des Planbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (LR 1) als 6,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten der sich angesiedelten Unternehmen sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt. § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB
- An der östlichen Geltungsbereichsgrenze von der Leipziger Straße aus wird ein Geh- und Leitungsrecht (LR 2) als 3,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Gehrecht sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.
- Eine geringfügige Lageverschiebung entsprechend der Ausführungsplanung ist für LR 1 und 2 zulässig.
- 5. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe** § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB
- 5.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden. § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB
- 5.2 Halogenkohlenwasserstoffe dürfen in Chemischreinigungsanlagen nicht verwendet werden. § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB

- | | | |
|-----------|---|----------------------------------|
| 6. | Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB |
| 6.1 | Die 3,00 bis 9,00 m breite Fläche entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Blühsaum mit einer standortgerechten, artenreichen Biotopmischung (90 % Blumen, 10 % Gräser) aus regionaler Herkunft anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Weiter sind auf der Fläche 25 Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm in einem Abstand von mind. 15 m zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzungen ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. | § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB |
| 6.2 | Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Soweit die Bäume nicht innerhalb einer zusammenhängenden Pflanzfläche liegen, sind sie in unbefestigte Baumscheiben von mindestens 10 m ² Größe zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kfz. zu schützen. Die Baumscheibe ist mit einheimischen Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen und vor Bodenverdichtungen zu bewahren. | § 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB |

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 ThürBO

- | Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|------------|--|----------------------------------|
| 7. | Gestaltungsfestsetzungen | § 88 Abs.1 i.V. m. Abs. 4 ThürBO |
| 7.1 | Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht von den Straßenverkehrsflächen zu schützen. | § 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO |
| 7.2 | Je Baugrundstück ist höchstens eine Anlage der Fremdwerbung mit einer Fläche von maximal 4,0 m ² und einer Gesamthöhe von maximal 5,00 m zulässig. | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO |
| 7.3 | Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen die Traufhöhe des Gebäudes an dem sie angebracht sind, nicht überschreiten und maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche bedecken. | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO |
| 7.4 | Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig. | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO |

- 7.5 Bauliche Anlagen, die eine Oberkante von 204,00 m NHN überschreiten sind mit einem matten Farbanstrich zu versehen. Ungedeckte, glänzende oder leuchtende Farben sind unzulässig.
Ausgenommen davon sind zulässige Werbeanlagen. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
- 7.6 Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken sowie als Metallzäune mit vertikalen oder horizontalen Stäben oder als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Archäologische Bodenfunde

Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.

2. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

3. Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Schutz des vorhandenen Kulturbodens

Der vorhandene Kulturboden ist gem. § 202 BauGB zu sichern, ggf. in Mieten zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zu zuführen.

5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g bis l WHG, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

6. Lärmimmissionen

Im Geltungsbereich werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten.

7. Einsichtnahme von Vorschriften:

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.