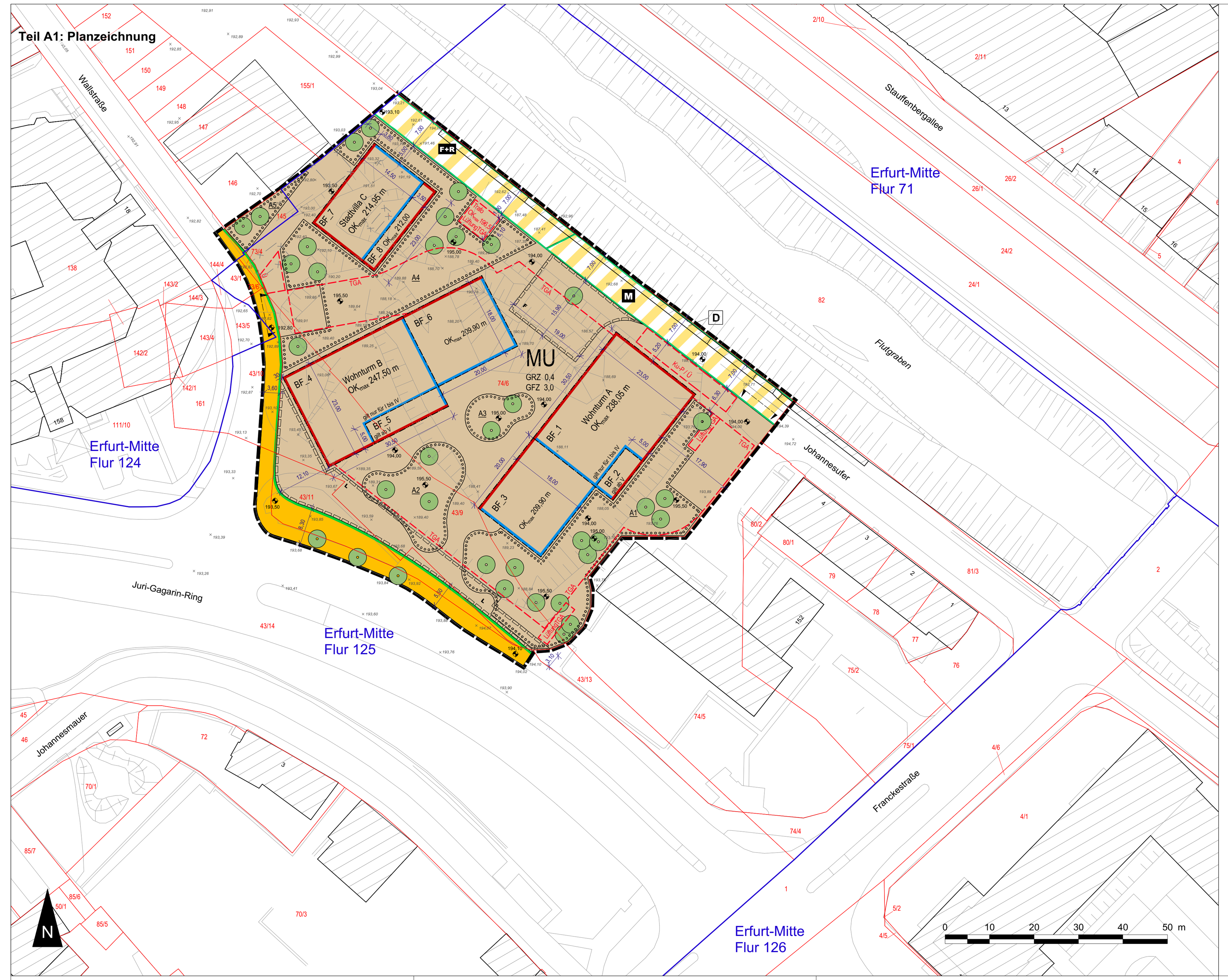
Teil A1: Planzeichnung



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)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

z.B.
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 3,0 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
OK_{max} — Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN

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

Baulinie
gilt ab V — Baulinie gilt ab 5. Vollgeschoss
Baugrenze
gilt nur für I bis IV — Baugrenze gilt nur für das 1. – 4. Vollgeschoss

Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
M — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
z.B. A1 — Nummerierung der Anpflanzflächen
Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

z.B. Wohnturm A — Bezeichnung der Gebäude
BF_1 — Nummerierung Baufeld
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
TGA — Tiefgarage
Ku-P / Ü — Kurzzeit-Stellplätze für Nutzung Kindergarten / Übergabeplatz Abfallbehälter
LüftungTGA — Standort Lüftungsbauwerk für Tiefgarage
Trafo, LüftungTGA — Standort Trafo sowie Lüftungsbauwerk für Tiefgarage
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
F — mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belastende Fläche zur Nutzung durch die Allgemeinheit
L — mit einem Leitungsrecht für Trinkwasser-, Abwasser- und Gasleitungen zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

15,8 — Maßlinie, Maßzahl in Meter
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
193,50 — Höhenlage des geplanten Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Stadtmauer

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestandsgebäude
74/2 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurgrenze
194,10 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
Böschungen im Bestand
Stadtmauer

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Für das Urbane Gebiet wird festgesetzt:	
1.1	Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2	Im Erdgeschoss der Wohntürme A und B sind Wohnungen unzulässig.	§ 1 Abs.7 Nr. 2 BauNVO
1.3	Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben wird auf maximal 200 m² je Betrieb beschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss des Wohnturms B (Baufelder BF4 – BF 6) zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die festgesetzte zulässige GRZ darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2	Die Oberkante Fertigdecke Tiefgarage wird als Höchstmaß auf 193,30 m ü NHN festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten und –rampen sowie der Wohntürme A und B (Baufelder BF1 – BF6).	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO
2.3	Oberirdische Lüftungsbauwerke der Tiefgarage dürfen eine Höhe von 2,50 m bezogen auf die angrenzende Geländehöhe nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO
3	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,10 m auf einer Breite von maximal 6,00 m, in der Summe höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenlänge pro Geschoss zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen und Wasserspiele. Diese sind ausnahmsweise auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2	Oberirdische offene Stellplätze sind, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze (Ku-P), unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4	Tiefgaragen sind nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.5	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.6	Das Einfahrtsbauwerk (Rampe) zur Tiefgarage am Johannesufer ist um mindestens 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Oberflächenbefestigungen mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt und Verbundpflaster sind innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Innerhalb der Fläche A1 sind Wege und sonstige Befestigungen breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.	
5.2	Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen einschließlich Rampen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken.	
5.3	Für alle auf unterbauten Flächen zu pflanzenden mittel- bis großkronigen Bäume sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesthöhe der Vegetationsschicht von 1,00 m Höhe zu gewährleisten.	
5.4	Für alle zu pflanzenden Bäume außerhalb unterbauter Flächen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
5.5	Innerhalb der Baufelder 3 und 6 sind mindestens 40 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Auf mindestens 20 % der zu begrünenden Flächen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
5.6	Im Baufeld 7 sind mindestens 80 % der Dachflächen mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm dauerhaft zu begrünen.	
5.7	Auf den Flachdächern von Lüftungsbauwerken und Trafostationen ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.	
5.8	An geeigneten Gehölzen der angrenzenden Ufervegetation des Flutgrabens außerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Fledermauskästen sowie sechs Nistkästen für Höhlenbrüter vorzusehen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme auszuführen.	
6	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
6.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB**
7.1	In den Tiefgaragen ist eine maximale Stellplatzzahl von insgesamt 171 Stellplätzen zulässig. Die Nutzer der Tiefgaragen sind auf Anwohner und einen berechtigten Personenkreis beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	
7.2	Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind in Asphalt oder gleichwertigen lärmarmen Belägen auszubilden. Im Fahrbereich angeordnete überfahrbare Rinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden.	
7.3	Die erforderlichen Rampen der Tiefgaragen sind im Bereich der Decken auf mind. 8 m Länge und Seitenwände auf mind. 15 m Länge ab Beginn der Einhausung mit einem Material mit einem Absorptionsgrad Alpha von mindestens 0,8 zu verkleiden.	
7.4	Die Nachströmöffnung der Tiefgarage von Wohnturm A im Bereich der Rampe ist stehend und nach Nord-Ost ausgerichtet auszuführen.	
7.5	Die Abströmlüfter sind druckseitig mit Schalldämpfern mit einer Einfügungsdämmung von mindestens 10 dB zu versehen. Die Abströmöffnungen sind stehend und vom Wohnturm A abgewandt auszurichten.	
7.6	Die Einfügungsdämmung der Kanäle zwischen den Tiefgaragen und den Abströmlüftern muss mindestens 20 dB betragen.	
7.7	Für den gesamten Geltungsbereich ist der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude die gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, Ausgabedatum 1989-11, ermittelten Werte wie folgt erreichen:	

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. R`w,res	Büroräume erf. R`w,res
III	35	30

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.8	Lüftungseinrichtungen für die im Nachtzeitraum genutzten Räume (Schlaf- bzw. Kinderzimmer) sind schallgedämmt auszuführen.	
8	**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**
8.1	Im MU sind gemäß den zeichnerischen Festsetzung mindestens 33 Bäume folgender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Bäume 1. und 2. Ordnung in einer Qualität von mind. STU 18-20cm (3xv.). Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 2 m vom festgesetzten Standort abweichen. Folgende Arten sind zu verwenden: Acer (Ahorn) in Arten Carpinus betulus (Hainbuche) in Sorten Corylus colurna (Baumhasel) Malus (Apfel) in Arten Pinus (Kiefer) in Arten Prunus (Kirsche) in Arten Tilia cordata (Winterlinde) in Sorten Tilia platyphyllos (Sommerlinde) in Sorten Sorbus aria (Mehlbeere) in Sorten Sorbus aucuparia (Vogelbeere) in Sorten	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
8.2	Für Baumpflanzungen in den Flächen A1, A4 und A5 sind ausschließlich Laubbäume gemäß Artenliste zu verwenden. Für Baumpflanzungen in den Flächen A2 und A3 sind ausschließlich Nadelbäume gemäß Artenliste zu verwenden.	
8.3	Für die innerhalb der Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind 3 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 20-25 der Art Tilia cordata „Roelvo' (Winterlinde) zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können parallel zum Straßenverlauf verschoben werden.	
8.4	Mindestens 70% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 – A5 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens einem Drittel der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
8.5	Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist als gestaltete Freifläche mit Rasen-, Fallschutz- sowie Sandflächen anzulegen. Mindestens 50% der festgesetzten Fläche A1 sind gärtnerisch als Rasenfläche sowie Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens einem Drittel der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	
8.6	Für die Strauchpflanzungen in den Flächen A1 bis A5 sind Sträucher und Großsträucher in folgender Mindestqualität zu verwenden: Großsträucher: 3xv.,150-175 cm Sträucher: 2xv., 60-100 cm oder Co3, 60-100 cm	
8.7	Mindestens 10% der Fassadenflächen einer jeden Gebäudeseite sind gemäß der in den Ansichten exemplarisch dargestellten Begrünung durch Rankpflanzen, Gehölze und vertikale Begrünungssysteme zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
8.8	Lüftungsbauwerke und Trafostationen sind dauerhaft mit standortgerechten Sträuchern und Rankpflanzen einzugrünen.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
9.1	Bauliche Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
9.2	Für die Ausbildung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien zulässig: - Feinputz mit geringer Körnung; alternativ: Vorhangfassade aus Aluminium- oder Faserzementplatten Die Außenwandflächen sind in Grautönen mit einem Hellbezugswert von dunkler als 50 auszubilden. Die Unter- und Stirnseiten der umlaufenden auskragenden Deckenplatten sowie die in die Fassade integrierten Pflanzgefäße sind in Weißtönen auszubilden.	
9.3	Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.	
9.4	Für die äußere Gestaltung der Trafostation sowie der Lüftungsbauwerke der Tiefgarage sind nachfolgende Materialien zulässig: - Sichtbeton oder Feinputz mit geringer Körnung - alternativ: Vorhangfassade aus Aluminium- oder Faserzementplatten - Farbgebung: Grautöne Die Fassaden sind – soweit technische Erfordernisse nicht entgegenstehen - zu begrünen.	
9.5	Gebäude, einschließlich Nebengebäude, sind mit Flachdächern auszubilden.	
9.6	Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufelder BF 3, BF 6 und BF 8 zulässig.	
9.7	Dachaufbauten sind nur innerhalb der Baufelder BF 1, BF 4 und BF 7 zulässig. Diese dürfen die Oberkante der umlaufenden Attika sowie eine Grundfläche von insgesamt 25 m² je Baufeld nicht überschreiten.	
9.8	Absturzsicherungen für Loggien und auskragende Deckenplatten sind als vertikales Metallstabgeländer gemäß dem festgesetzten Fassadendetail auszubilden. Seitliche Begrenzungen der Freisitze, welche senkrecht zur Fassade angeordnet sind, können ausnahmsweise mit blickdichten und geschlossenen Materialien ausgebildet werden.	
9.9	Absturzsicherungen für Dachterrassen sind als vertikales Metallstabgeländer und/oder in blickdichten und geschlossenen, auch für die Fassade zugelassenen Materialien auszubilden.	
9.10	Sichtschutz- und Verschattungselemente für Fenster sind als fassadenintegrierte Aluminiumjalousie oder mit verschieb- oder klappbaren geschosshohen Lamellenelementen aus Aluminium auszubilden. Markisen und Rollläden sind unzulässig.	
9.11	Sichtschutzelemente vor oder hinter den Absturzsicherungen für Loggien, auskragenden Deckenplatten und Dachterrassen sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Sichtschutzelemente sind in der Farbgebung der jeweiligen Gebäudefassade auszubilden und in Material, Höhe und Farbgebung bei jedem Gebäude einheitlich zu gestalten.	
10	**Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
10.1	Befestigte Flächen innerhalb des MU sind mit großformatigen Naturstein- oder Natursteinvorsatzplatten auszubilden. Ausnahmsweise sind partiell Rasengittersteine zulässig.	
10.2	Absturzsicherungen der Tiefgarageneinfahrten sind in Form von Metallstabgeländern auszubilden.	
10.3	Einfriedungen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen der Freifläche der Kindertagesstätte im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 zulässig. Diese sind nur in Form von hintergrünten Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen sowie ausnahmsweise partiell als Mauern zulässig.	
11	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
11.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zulässig. Die Anordnung darf nur an der Südost- und Südwestfassade der Wohntürme A und B (Baufelder BF 1 bis BF 6) bis einschließlich 4. Obergeschoss erfolgen. Ab Fußbodenhöhe des 5. Obergeschosses sowie oberhalb des Daches der Gebäudeteile in den Baufeldern BF 3 und BF 6 sind Werbeanlagen unzulässig. Es ist nur eine Werbeanlage je Betrieb und Einrichtung zulässig.	
11.2	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Leuchtkasten sowie Ausleger sind unzulässig.	
11.3	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
12	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
12.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Tiefgarage zu integrieren.	
13	**Herstellen von Stellplätzen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO**
13.1	Je Wohnung mit einer Wohnfläche kleiner 100 m² sind 1,0 Stellplätze herzustellen. Je Wohnung mit einer Wohnfläche ab 100 m² sind 1,2 Stellplätze herzustellen.	

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale und Bodendenkmale betroffen:

- die äußere Stadtmauer der Stadt Erfurt mit Turmresten als eingetragenes Kulturdenkmal und Bodendenkmal
- das Kulturdenkmal Flutgraben
- der Umgebungsschutz für das Ensemble "Bauliche Gesamtanlage Altstadt Erfurt" einschließlich zahlreicher Einzeldenkmale

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Archäologische Funde

Die außerhalb der vorhandenen Baugrube gelegenen Flächen betreffen ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers 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 Vorhabensträger 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 für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

2 Fernwärmeversorgung

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

3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5 Artenschutzmaßnahmen

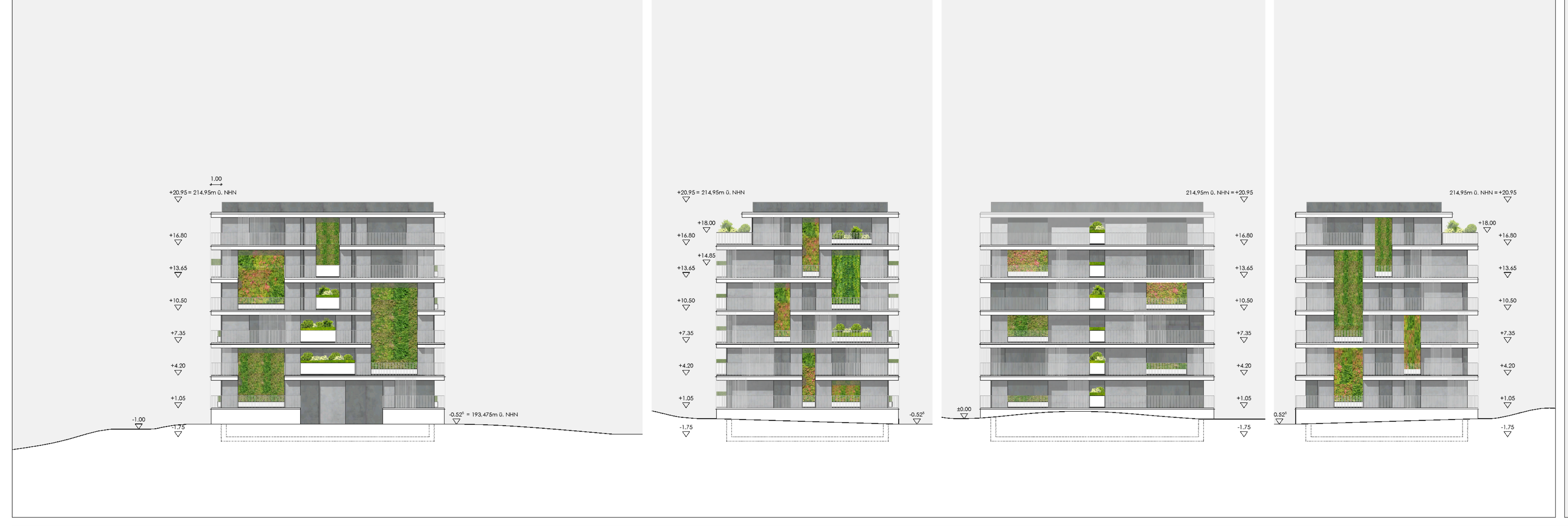
Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

6 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen, RAL-Farbstandards 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, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

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

ANSICHTEN M 1:250
STADTVILLA C (BF 7 + BF 8)
NordWest — NordOst — SüdOst — SüdWest



FASSADENDETAILS M 1:50

ANSICHTEN M 1:250
TURM B (BF 4 - BF 6)
NordOst — SüdOst — SüdWest — NordWest

ANSICHTEN M 1:250
TURM A (BF 1 - BF 3)
NordOst — SüdOst — SüdWest — NordWest

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT681 „Am Johannesufer" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 03.03.2016 mit Beschluss Nr.2439/15 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Stadtrat Erfurt hat am 15.06.2017 mit Beschluss Nr.0590/17 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit 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. 12 vom 14.07.2017, ist vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 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 14.07.2017 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.

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

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

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2011 (BGBl. I S. 3786)
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49),** zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S 91, 95)

Stand: 31.01.2018

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.

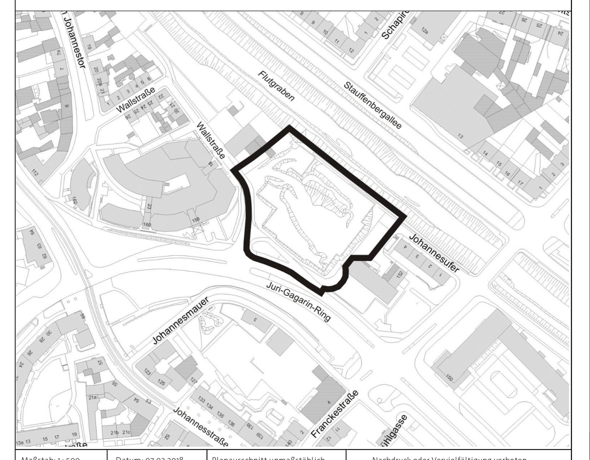
Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Planverfasser: quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20, 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT681
"Am Johannesufer"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung