



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanV
I Zeichnerische Festsetzungen

An der baulichen Nutzung
 [SO] Sonstige Sondergebiete, Kreativ-Kontor (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 18 BauNVO)

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

Verkehrsfächen sowie Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

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

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

Anpflanzen von Bäumen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche

Erhaltung von Bäumen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung

SI PKW-Stellplätze

FSI Fahrradstellplätze

M Stellplätze für Müllbehälter

W Werbeanlagen

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

Bemessung in Meter

II Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

III Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Umgrenzung der Flächen der ehemaligen Kiesabbaugebiete und Wiederauffüllungs-bereiche. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich belastet sind.

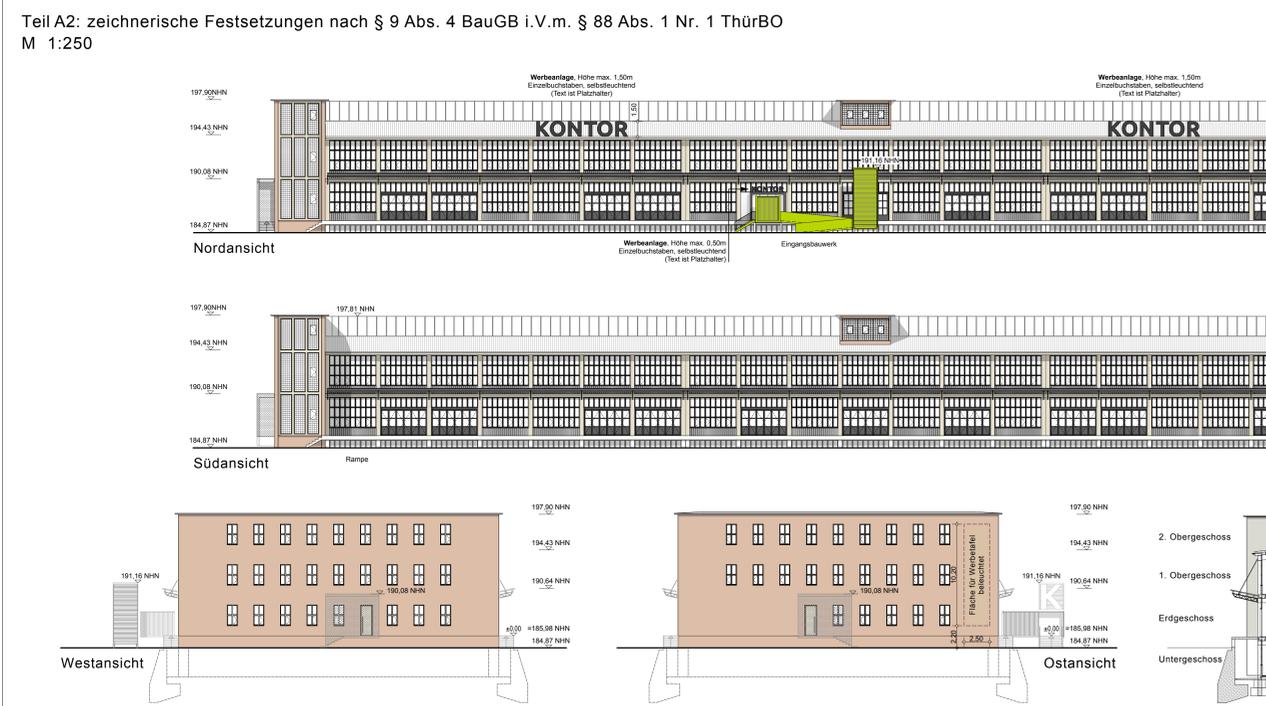
vorhandene Bepflanzung

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurgrenzen

Höheerlage des Geländes in m ü. NN



Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung								
0.	Im SO "Kreativ-Kontor" 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.	Im Sondergebiet "Kreativ-Kontor" sind im Erdgeschoss und oberhalb des Erdgeschosses folgende Nutzungen zulässig:	§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB								
1.1.1.	Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros, für bildende Künstler, Medien-Mode- und Formgestalter, Fotografen, Filmproduzenten und Designer, Druckereien und Verlage, Architektur- und Ingenieurbüros und andere Branchen der angewandten Kunst, sowie im flächenmäßig untergeordneten Umfang Büros für das Management- und Schank- und Speisewirtschaften.									
1.1.2.	Ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt des Künstlerbedarfes mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von maximal 1.300 m². Folgende Kernsortimente sind in diesem Rahmen zulässig: <table border="1"> <tr> <td>Bücher</td> <td>max. 800 m² VKF</td> </tr> <tr> <td>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</td> <td>max. 350 m² VKF</td> </tr> <tr> <td>Bücher</td> <td>max. 75 m² VKF</td> </tr> <tr> <td>Kunstgewerbe/Bilder / Bilderrahmen</td> <td>max. 150 m² VKF</td> </tr> </table>	Bücher	max. 800 m² VKF	Papier, Büroartikel, Schreibwaren	max. 350 m² VKF	Bücher	max. 75 m² VKF	Kunstgewerbe/Bilder / Bilderrahmen	max. 150 m² VKF	
Bücher	max. 800 m² VKF									
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	max. 350 m² VKF									
Bücher	max. 75 m² VKF									
Kunstgewerbe/Bilder / Bilderrahmen	max. 150 m² VKF									
1.2.	Im Sondergebiet "Kreativ-Kontor" sind im Untergeschoss außer den Nutzungen nach 1.1.1. folgende Nutzungen zulässig:	§ 8 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB								
1.2.1.	Nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten.									
1.2.2.	Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke									
1.3.	Im Sondergebiet "Kreativ-Kontor" ist Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben und Räumen freiberuflich Tätiger, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche im Umfang untergeordnet ist und nur dem Vertrieb selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.	§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB								
1.4.	Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sondergebiet "Kreativ-Kontor" gilt nach schriftlicher Erklärung der dauerhaften Aufgabe des Groß- und Einzelhandelsbetriebs gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.2 durch den Eigentümer gegenüber der Landeshauptstadt Erfurt (Sichtgang Posteingang) Folgendes: Die Festsetzung 1.1.2 verliert ihre Gültigkeit. Die Art der Nutzung richtet sich in allen Geschossen nach den Festsetzungen 1.1.1., 1.2. und 1.3.	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB								
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB								
2.1.	Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO								
2.2.	Für das Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO								
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB								
3.1.	An den Gebäudelängsseiten in dem Bereich zwischen der Baugrenze und der Baulinie sind ausschließlich Lichtschächte zur Belichtung des Untergeschosses, Rampen, Treppenanlagen und Aufzüge sowie Vordächer zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO								
4.	Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB								
4.1.	Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO								
4.2.	Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO								
4.3.	Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO								
4.4.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB								
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB								
5.1.	Für alle neu zu pflanzende Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen für PKW-Stellplätze ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind vor Überfahrt zu schützen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.									
6.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB								
6.1.	Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.									
7.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB								
7.1.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 bis A 3 sind die Flächen gänzlich mit niedrigen bis mittel- bis hochstämmigen und Ziergräsern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Anteil der Ziergräser darf maximal 15% betragen. Die Gehölze sind flächig mit 2 Stück pro m² zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB								
7.2.	Innerhalb der Fläche A 1 sind 10 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm; Innerhalb der Fläche A 2 sind 7 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm; Innerhalb der Fläche A 3 sind 4 Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm; Die festgesetzten Baumstandorte können jeweils bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.									
7.3.	Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind 20 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm; Die festgesetzten Baumstandorte können jeweils bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.									

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege**
Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-616340) anzuzeigen.
Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
Jede Baumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, bedarf einer denkmalrechtlich-archäologischen Voruntersuchung (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige). Das Bestandsgebäude ist als Kulturdenkmal im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen verzeichnet. Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlich-archäologischen Voruntersuchung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubarbeiten verunreinigtes Bodennmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.
- Auffälliger Bodenausbau, Bodenverunreinigungen**
Im Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten ehemaligen Kiesabbaugebiete und Wiederauffüllungsgebiete. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubarbeiten verunreinigtes Bodennmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.
- Bodenaufschlüsse**
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind bei dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.
- Artenschutzmaßnahmen**
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzflächen / Rudolen und andere Arbeiten zur Baufeldreimung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldreimung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jedes Jahres erfolgen.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die Festsetzungen zu Grunde liegenden 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 Bauinformationssystem der Stadtverwaltung Erfurt, 99096 Erfurt, Löberstraße 34, Erdgeschoss.

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
8.1.	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen im Plan Teil A 2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
8.2.	Die Fassaden an der Nord- und Südseite des Gebäudes ist als Betonstrukt- und Glasbauelementfassade einschließlich der Verteilung und Anordnung der Öffnungsöffnungen und der festen Verglasungen zu erhalten. Die Putzflächen der Nord- und Südfassaden sind in der Farbe Gelb mit der Kodierung C:28 M:34 Y:69 K:1 des CMYK-Farbsystems auszuführen. Die Putzflächen der dreigeschossigen Kopfbauten sind in der Farbe Rot mit der Kodierung C:33 M:59 Y:70 K:15 des CMYK-Farbsystems auszuführen.	
8.3.	Die Außenfenster in der Ost- und Westfassade sind in der Farbe Mausgrau, die der Farbe RAL 7005 entspricht, auszuführen. Die Fenstergehäuse und Fensterbänke sind in Beton zu erhalten.	
8.4.	Im Sondergebiet sind im Bereich der Gebäudegebel und des Mitteltraktes nur Walmdächer mit maximal 9 Grad Dachneigung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 2-geschossiger Bebauung ist nur ein symmetrisches Sondereckdach in Form zweier gegenüberliegender geneigter Flachdächer mit maximal 7 Grad Dachneigung und mittigem Lichtband als Oberlicht aus Glas, Polycarbonat oder ähnlichem in Form eines Satteldachs mit maximal 37 Grad Dachneigung zulässig. Der First des Oberlichts darf den First des Walmdachs im dreigeschossigen Gebäudeteil nicht überschreiten.	
9.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.1.	Im Sondergebiet sind zwei Schriftzüge in selbstleuchtenden Einzelbuchstaben in einer maximalen Höhe von 1,50 m an der nordöstlichen Fassade über der Dachtraufe des 2. Geschosses sowie eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 10,20 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.	
9.2.	Eine zusätzliche Werbeanlage an der Stätte der Leistung unabhängig vom Gebäude ist auf der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 3,00 x 3,00 m und einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.	
9.3.	Wechselschild- und Lauchlinienanlagen sind unzulässig.	
10.	Gestaltung unbauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
10.1.	Festlegungen zur Gestaltung der Oberflächenbefestigung von Wegen, Zufahrten und Erschließungsflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.	
10.2.	Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Einfriedung in Form eines hinterputztafeln Maschendraht- oder Stabgitterzaunes einer maximalen Höhe von 1,50 m einzufrieden. Der Zaun ist mit Gehölzen und Sträuchern zum öffentlichen Raum hin blickdicht zu begrünen.	
10.3.	Einfriedungen entlang der Hugo-John-Straße sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.	
11.	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.1.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einem min. 1,60 bis max. 2,00 m hohen baulichen Sichtschutz einschließlich Tor einzuhausen. Alternativ sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter mit einer mit einer min. 1,60 bis 2,00 m hohen Hecke zu begrünen.	

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
ILV708 "Kreativ-Kontor"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Der Stadtrat Erfurt hat am 21.12.2007 mit Beschluss Nr. 1979/17, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 12.01.2018, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ILV708 "Kreativ-Kontor" gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 1 vom 12.01.2018, ist zum 22.02.2018 bis zum 23.02.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2018 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltauswertung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 12.01.2018 mit Beschluss Nr. 1979/17 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.
- 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 ausliegen.
- 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.
- 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.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 12.01.2018 mit Beschluss Nr. 1979/17 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 bezeugt.

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewin
Oberbürgermeister

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

