TEIL A1: PLANZEICHNUNG M 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und PlanzVO90

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Baugebiet BG1: Wohnen und Einzelhandel

Baugebiet BG2: Wohnen

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, Obergrenze

GFZ 1,1 Geschossflächenzahl, Obergrenze

(IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OKmax 5,50 m maximale Oberkante baulicher Anlagen in m

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

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich (Tiefgarage, Anlieferung)

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

Anpflanzen von Bäumen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 M2 M3 Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

186,44 Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

TGA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB), Zweckbestimmung: Tiefgarage (TGA)

TRAFO Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB), Zweckbestimmung: Trafo

G+L Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) Geh- und Leitungsrecht für Trafostation zu Gunsten des Versorgungsträgers

U1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Baugebiete

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flur 1 273/3 Flurgrenze, Flurnummer / Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

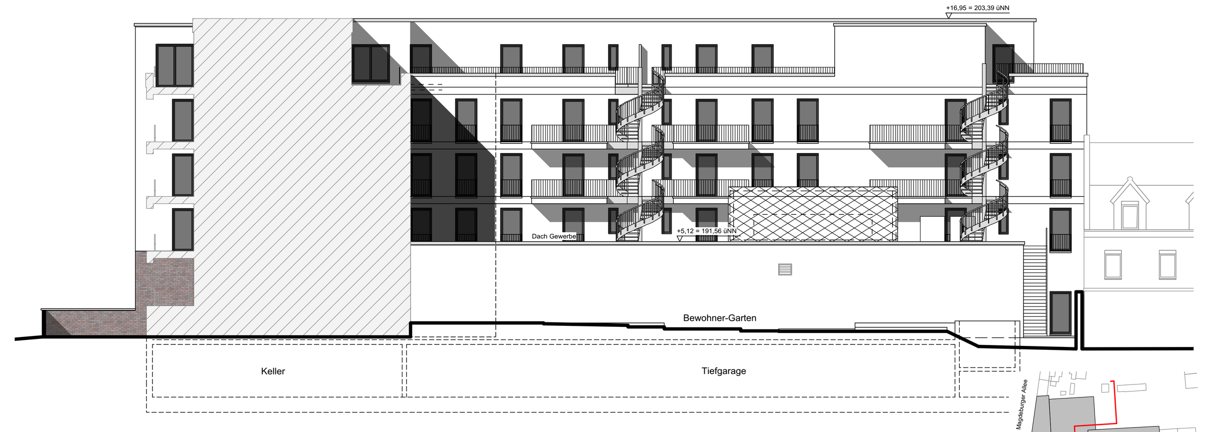
Bestandsgebäude

Bestandsbaum

· 161.3 Höhenpunkt Gelände Bestand in Meter üNHN

TEIL A2: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO - FASSADENANSICHTEN M 1:250

Ansicht Magdeburger Allee



Ansicht Magdeburger Allee (Hofseite)

Ansicht Stollbergstraße

Ansicht Stollbergstraße (Hofseite)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 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.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baugebietsfläche BG 1 „Wohnen und Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Einzelhandelsbetriebe
- Tiefgaragen.

Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben sind nur im Erdgeschoss zulässig.
Bei Einzelhandelsbetrieben, die nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen darf die Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb 1.500 m^2, bei zentrenrelevanten 800 m^2 nicht überschreiten.
Ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes die folgenden Sortimente angeboten werden:
- Drogeriewaren, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/ Zeitschriften.

Zentrenrelevant sind nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009:
- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bilderrahmen
- Bücher
- Büromaschinen
- Camping und Zubehör
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Fotoausrüstung u. Zubehör
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
- Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte – ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe / Bilder
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente u. Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Teppiche (Einzelware)
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Wäsche / Miederwaren / Bademoden.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baugebietsfläche BG 2 „Wohnen" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Tiefgaragen.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB

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

2.1 Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 186,44 m üNHN in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Ecke Magdeburger Allee / Stollbergstraße.
Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika/ Brüstung.
Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technisch bedingte Aufbauten auf einer Gesamtfläche von maximal 50,0 m² bis zu Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.
§ 16 Abs. 3 BauNVO

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl im Baugebiet BG 1 darf durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.
§ 17 Abs. 2 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl im Baugebiet BG 2 darf durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.
§ 17 Abs. 2 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

3.1 An der westlichen Baulinie des Baugebietes BG 1 zur Magdeburger Allee ist im 2.-4. Vollgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie durch maximal vier dreiseitig geschlossene Loggien je Geschoss in einer Breite von jeweils maximal 4,00 m und bis zu einer Tiefe von 2,70 m zulässig.
§ 23 Abs. 2 BauNVO

3.2 An der östlichen Baugrenze des Baugebietes BG1 zum Innenhof ist im 2.-5. Vollgeschoss ein Überschreiten der Baugrenze durch Balkone auf einer Breite von insgesamt maximal 14,0 m und bis zu einer Tiefe von 2,00 m sowie durch maximal 2 daran angeschlossene Fluchttreppenhäuser bis zu einer Tiefe von 3,50 m zulässig.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

3.3 An der nördlichen Baugrenze des Baugebietes BG2 zum Innenhof ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenze durch Terassen bis zu einer Fläche von max. 8,0 m² je Mietergarten zulässig.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen — **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB**

4.1 Oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO

4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.
§ 12 Abs.6 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO

4.3 In der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Trafo" ist eine neu zu errichtende Trafostation für die Versorgung des Einzelhandelsbetriebes zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

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

5.1 Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist mit Ausnahme der Flächen der straßenseitigen Balkone und Dachterrassen in der Stollbergstraße sowie der Anlieferung / Tiefgarageneinfahrt auf dem Baugundstück zu versickern.
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

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

6.1 In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verbrannt werden.
§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — **§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

7.1 Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109:1989 die Anforderungen aus Tabelle 8 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der Westfassade zur Magdeburger Allee im 2. - 4. Vollgeschoss mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich V herzustellen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der Westfassade zur Magdeburger Allee im 5. Vollgeschoss sowie die Außenbauteile der Südfassade zur Stollbergstraße im Bereich der Einmündung Lagerstraße mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV herzustellen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.2 Schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung, wie Schlafzimmer und Kinderzimmer, sind grundsätzlich in der von der Magdeburger Straße abgewandten Gebäudeseite zum Blockinnenbereich anzuordnen.
Schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung, die auf der Westseite zur Straßenseite Magdeburger Allee orientiert sind, sind nur ausnahmsweise zulässig. Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung in Fassadenbereichen mit Lärmpegeln ab 50 dB(A) und darüber sind schallgedämmt auszuführen und dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.3 Schutzbedürftige Räume ohne Nachtnutzung, wie Wohnzimmer und Wohnküchen die auf der Westseite zur Straßenseite Magdeburger Allee sind, sind zulässig. Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume ohne Nachtnutzung sind schallgedämmt auszuführen und dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.4 Außenwohnbereiche die auf der Westseite zur Straßenseite Magdeburger Allee ohne zusätzliche Schallschutzeinrichtung angeordnet sind, sind zulässig, wenn der Wohneinheit ein zusätzlicher lärmgeschützter Außenwohnbereich (Balkon, Terrasse, Mietergarten) zugeordnet ist.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.5 Die Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des BG 1 sind auf die Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr zu beschränken.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.6 Das Tor zum Verladebereich der LKW ist während der Verladung geschlossen zu halten. Im Tor ist maximal eine Öffnungsfläche von 2,00 m² zur Durchlüftung des Verladebereiches zu realisieren. Der Anlieferverkehr darf nur werktags in der Zeit von 7.00 – 20.00 Uhr stattfinden.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.7 Im Inneren des Verladebereiches ist zusätzlich Absorptionsmaterial zur Bedämpfung des Raumes auf einer Fläche von 50 m² und mit einem mittleren Absorptionsgrad von Alpha => 0,8 anzuordnen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

7.8 Regenrinnen vor den Einfahrten sind lärmarm als verschraubte Gusseisenplatten auszuführen.
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

8.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 ist als Rasenfläche sowie als Pflanzflächen mit Strauchgruppen bis zu einer Wuchshöhe von 1,50 m und Bodendeckern als Unterpflanzungen zu gestalten. Innerhalb der Fläche sind 8 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) zu pflanzen. Die Anordnung eines unbefestigten Spielplatzes mit einer Fläche bis zu 50,0 m² ist zulässig. Eine Unterbauung der Fläche durch Rigolen zur Regenwasserversickerung ist zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind zur Nutzung als Mietergärten zu gestalten. Die Abgrenzung zwischen den Mietergärten und zum Innenhof erfolgt durch Pflanzung von geschnittenen Laubgehölzhecken mit einer Breite von mindestens 30 cm und einer Höhe von 80 – 120 cm (max. 150 cm Entwicklungshöhe). Innerhalb der festgesetzten Fläche sind 2 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) zu pflanzen. Für die an die Wohnbebauung angrenzenden Mietergärten ist die Anlage jeweils einer befestigten Terrasse bis zu einer Fläche von max. je 8,0 m² zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 ist zur Nutzung als Mietergärten zu gestalten. Für die Fläche ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 50 cm vorzusehen. Die Abgrenzung zwischen den Mietergärten und zum Innenhof erfolgt durch Pflanzung von geschnittenen Laubgehölzhecken mit einer Breite von mindestens 30 cm und einer Höhe von 80 – 120 cm (max. 150 cm Entwicklungshöhe). Je Mietergarten ist die Anlage einer befestigten Terrasse bis zu einer Fläche von max. je 8,0 m² zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind als Vegetationsflächen mit krautigen Bodendeckern zu gestalten. Für die Fläche ist eine Substratdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M5 sind als Rasenflächen zu gestalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind mind. 5 solitäre Großsträucher zu pflanzen. Für die Fläche ist eine Substratdicke von mindestens 50 cm vorzusehen.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M6 sind als Pflanzflächen mit Bodendeckern, Stauden und Gräsern und Solitärgehölzen bis max 1,20 m Höhe zu gestalten. Im Baugebiet BG 1 sind vor die Umgrenzungen der Müllstandplätze und Fahrradabstellplätze, im Baugebiet BG 2 auch zur Stollbergstraße, vor die Trennwand zur Tiefgaragenzufahrt, vor die Umgrenzung des Trafostandortes und zur östlich anschließenden Bebauung geschnittene Laubgehölzhecken mit einer Breite von mindestens 30 cm und einer Höhe von mind. 150 cm (max. 190 cm Entwicklungshöhe) zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung 5 gleichartige Laubbäume in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) als Säulenform mit einer maximalen Entwicklungsbreite von 4,0 m zu pflanzen. Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise um maximal 1,0 m verschoben werden.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.7 Auf den Flachdächern des jeweils obersten Vollgeschosses ist auf mindestens 75 % der Dachfläche (ohne Attika) eine extensive Dachbegrünung als Sedum- oder Sedum-Kraut-Begrünung mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm vorzusehen. Sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen, kann der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf mindestens 65 % reduziert werden.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8.8 Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.
Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ bei einer Breite von mind. 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung

9. Gestaltungsfestsetzungen — **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr.1, 2 und 4 ThürBO**

9.1 Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.
§ 12 Abs.3 Satz 2 BauGB

9.2 Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend den festgesetzten Darstellungen der Fassaden auf der Planzeichnung als Klinkerriemchenfassaden in einem rötlichen bis rötlichbraunen Farbspektrum bzw. als Putzflächen in einem hellgrauen Farbton (NCS S 0300-N, NCS S 0500-N, NCS S 1000-N nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen.
§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO

9.3 Verschattungselemente sind als Rolläden in einem grauen Farbton in farblicher Korrespondenz zu den Fensterrahmen zulässig, die Rollädenkästen sind in die Fensterlaibungen zu integrieren.
§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO

9.4 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum der angrenzenden Straßen nicht einsehbar sind.
§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO

10. Werbeanlagen — **§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO**

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dabei nur flächenbündig in den Fensterflächen des Einzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss sowie als eine Aufstellerkonstruktion mit einer maximalen Breite / Höhe von 1,50m / 3,50m im Bereich des Einfahrtsbereiches zur Tiefgarage zulässig. Fremdwerbung und Leuchtwerbung mit wechselndem und umlaufendem Licht sowie LED-Werbung und Wechselwerbung sind unzulässig.
§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO

11. Standplätze für Abfallbehälter — **§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**

11.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter für die Wohnungen sind so in die Vorgartenbereiche vor den Treppenhauszugängen zu integrieren, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter für die Wohnungen ohne den Zugängen zugeordnete Vorgartenbereiche sowie für Einzelhandelsbetriebe sind in das Gebäude zu integrieren.
§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO

12. Einfriedungen — **§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**

12.1 An der Stollberger Straße sind straßenseitig im Baugebiet BG 1 Einfriedungen zur Schaffung privater Vorgartenbereiche nur als Mauern mit einer Verblendung aus Klinkerriemchen im Farbton der Gebäudefassaden in einer Höhe von minimal 1,50 m und maximal 1,90 m zulässig. Im Baugebiet BG 2 sind auch geschnittene Hecken mit den gleichen Minimal- / Maximalhöhen zulässig.
§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO

13. Stellplätze und Garagen — **§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO**

13.1 Im Geltungsbereich sind 79 Stellplätze herzustellen, davon 20 Stellplätze für Kunden der Einzelhandelsbetriebe.
§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO § 12 Abs. 3 BauGB

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

2. Artenschutz

Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung: Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 01.10 bis 28.02. j.J.

Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung: Die zu fällenden Bäume / Gehölze werden unmittelbar (3–5 Tage) vor dem Fällen / Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen begutachtet. Bei Funden besetzte Horst- und Höhlenbäume ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter: Als Ausgleich für verloren gehende Vogelniststätten sowie als Ersatz von potentiellen Vogelniststätten sind an geeigneten Anbringungsorten am neuen Gebäudekomplex sechs Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. je 2x Typen 2GR Dreiloch, 1n und Mehlschwalben-Niststätte incl. Kotbretter der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme auszuführen. Die Anbringungsorte sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die Niststätten dauerhaft zu erhalten.

3. Archäologie

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens betrifft ein archäologisches Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Die Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung und ggfs. eine archäologische Voruntersuchung bzw. Prospektion sind regelmäßig Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit des Einzelvorhabens im Hinblick auf die Anforderungen der Archäologie bei bekannten Bodendenkmalen.

4. Kampfmitteluntersuchung

Das Baugebiet wurde sondiert (siehe Anlage: Abschlussbericht (Georadar und Sonde) – Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Tauber Delaborierung GmbH). Auf Grund der Bodenverhältnisse wurde eine flächendeckende Eindringtiefe von 1,50 m erreicht. Bei der Kampfmitteluntersuchung auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern sind Anomalien aufgetreten, die sich nicht vor Ort direkt erklären ließen. Bombenblindgänger können im näheren Umfeld von Versorgungsleitungen und Schächten (ca. 0,5 m Radius) nicht einwandfrei geortet werden. Es wird ein Aufgraben der einzelnen Anomalien oder eine Bauaushubüberwachung für die entsprechend relevanten Teilgebiete empfohlen.

5. Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

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

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 27.04.2016 mit Beschluss Nr. 0310/16 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 30.05.2016 bis 10.06.2016 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 20.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Grundzüge der Wettbewerbsauslobung wurden mit Beschluss Nr. 0858/16 vom 15.06.2016 gebilligt und im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 am 22.7.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)

Stand: 03.11.2017

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung Ilversgehofen, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM, Höhenbezug: NHN, gemessen: 22.06.2016 / 14.02.2017

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

Diplom-Ingenieur Wolfgang Barthel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
St.-Gotthardt-Weg 4, 99092 Erfurt

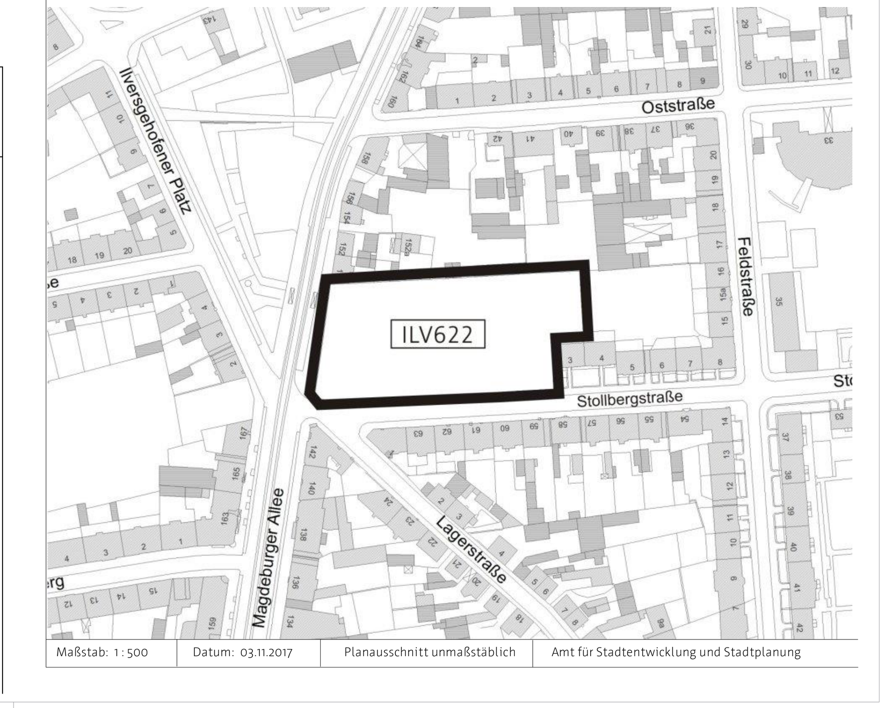
Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Löberstraße 34, 99096 Erfurt — quaas-stadtplaner, Schillerstraße 20, 99423 Weimar

Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622
"Wohnquartier Ilversgehofener Platz"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 03.11.2017	Planausschnitt unmaßstäblich	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung