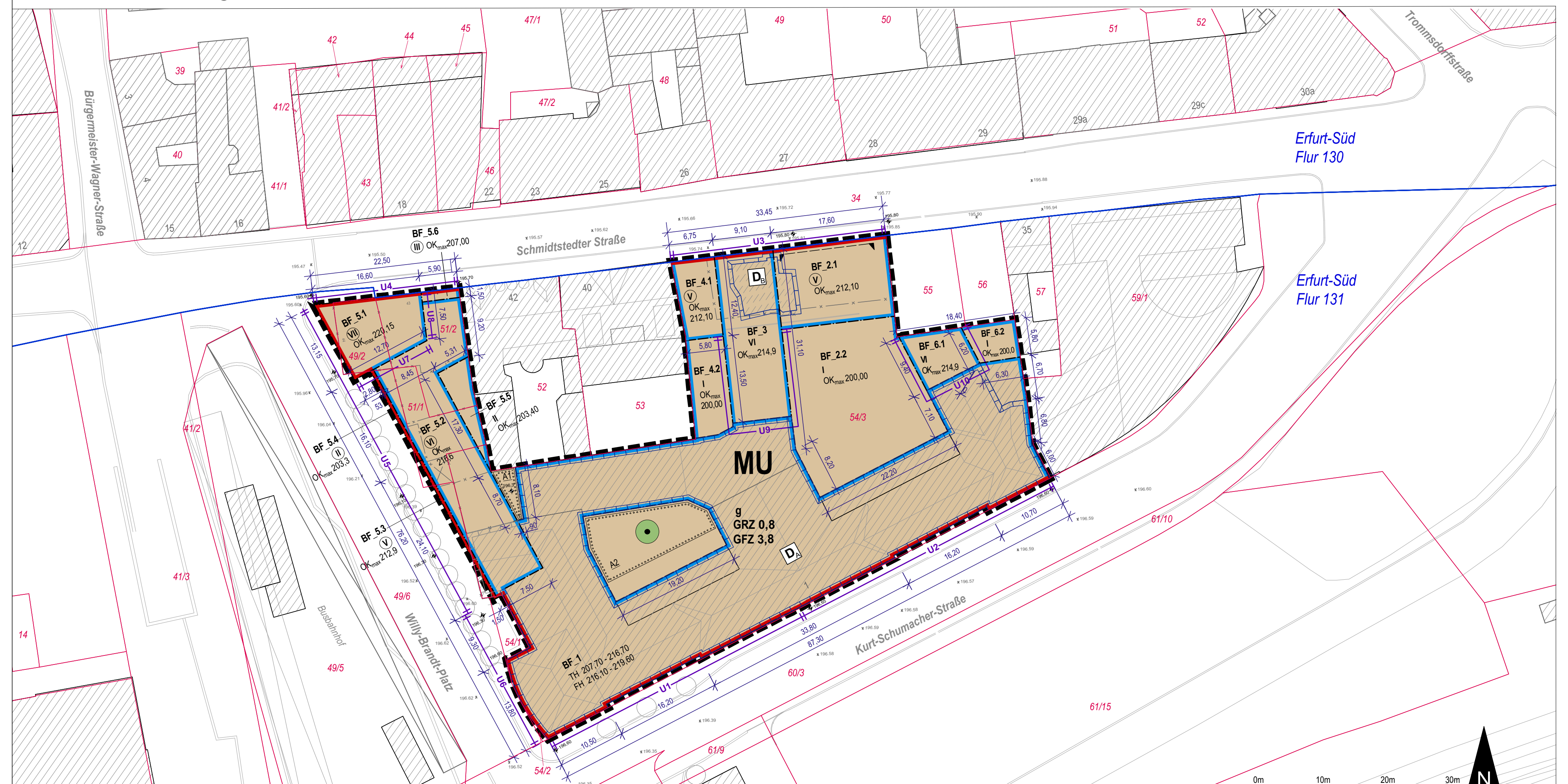
Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

▨ Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 3,8	Geschossflächenzahl
z.B. VI	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
z.B. Ⓥ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH / FH	Traufhöhe / Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NHN
OKmax, z.B. 212,10	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN
z.B. 20,30	Höhenangabe OK Fertigfußboden bezogen auf 196,30 NHN = 0,00

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

g	geschlossene Bauweise
▬	Baulinie
▬	Baugrenze

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

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. 25 BauGB)

●	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
☐	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A1, A2	Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

z.B. BF_1	Nummerierung Baufeld
U1 - U10	Abschnitt Lärmpegelbereiche nach DIN 1409
216,0	Höhenlage des geplanten Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15,8	Maßlinie, Maßzahl in Meter
🟥	mögliche Flächen für Werbung (A2 – Ansichten)

2. Nachrichtliche Übernahmen

DA	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB): Kurt-Schumacher-Straße 1
DB	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB): Schmidtstedter Straße 39, westliche Kelleranlage (unterirdisch)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

▨	Bestandsgebäude
	Abbruch Bestandsgebäude
Erfurt-Süd Flur 131	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
54/3	Flurgrenze mit Bezeichnung der Gemarkung und Flurnummer
x 216,0	Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

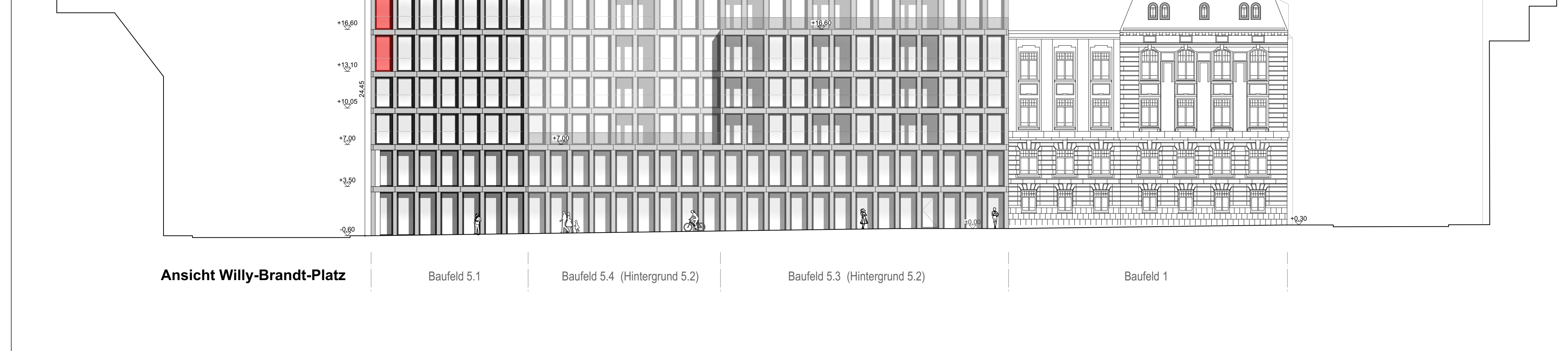
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom xx.xx.20xx übereinstimmen.

Gotha, den xx.xx.2019 gez. Wiedemann

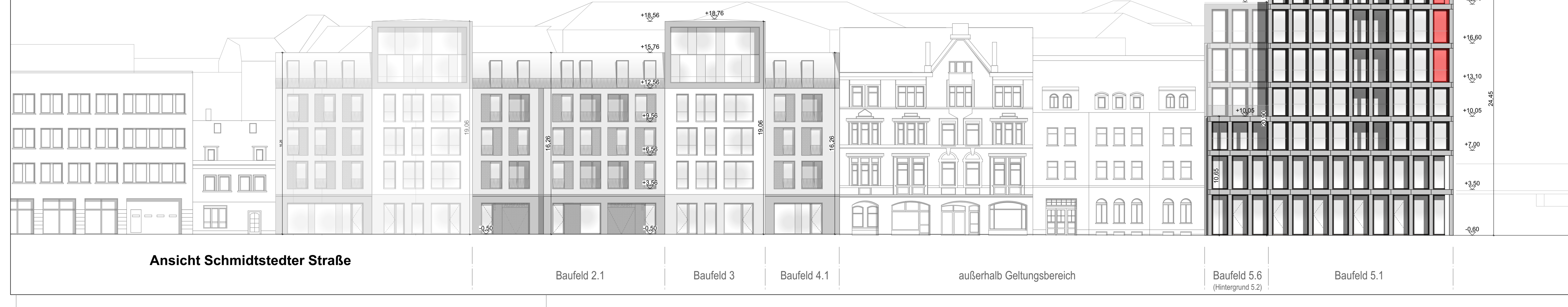
Dipl.-Ing. André Wiedemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO

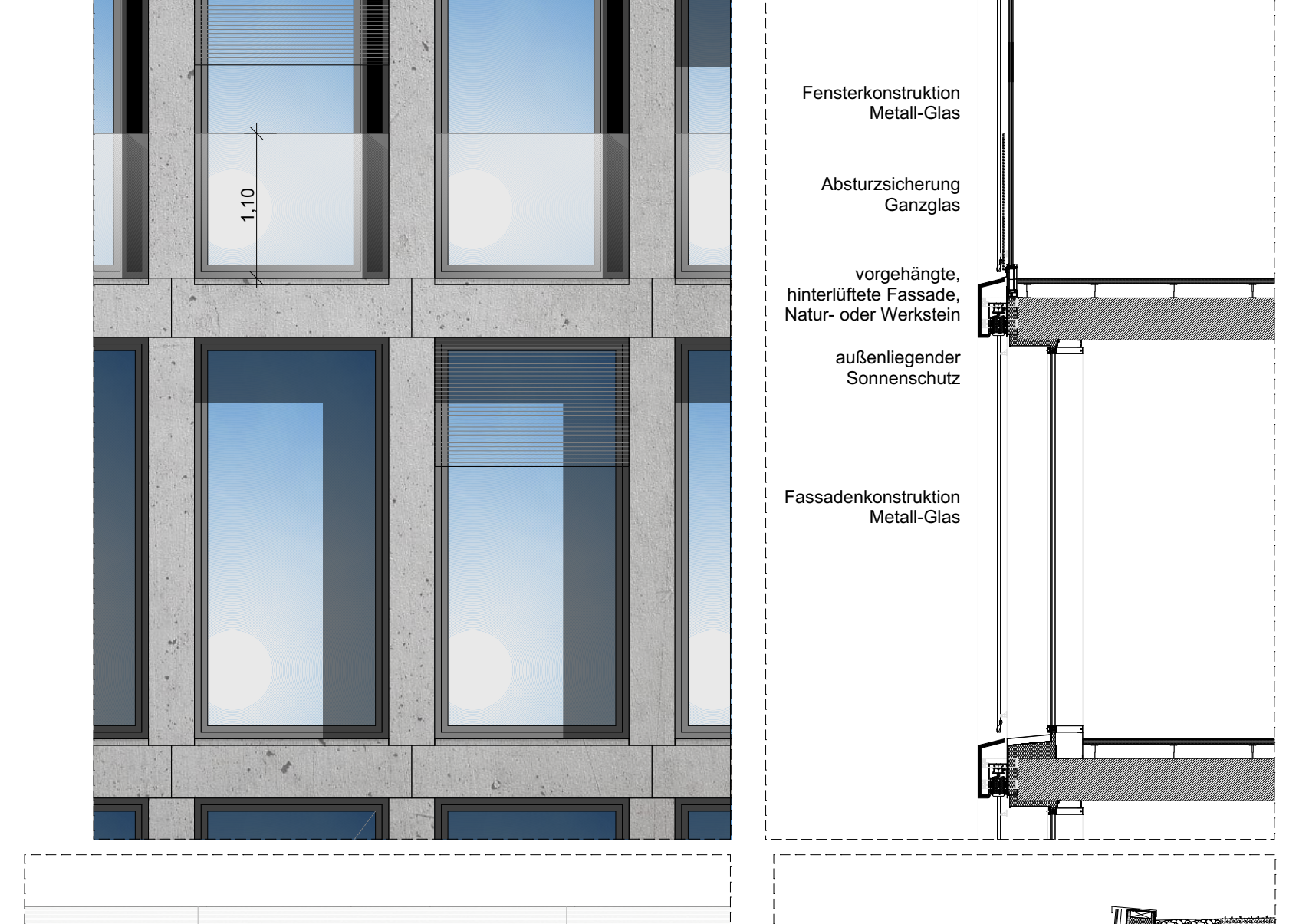
Ansichten, M 1:250, Fassadendetails ohne Maßstab



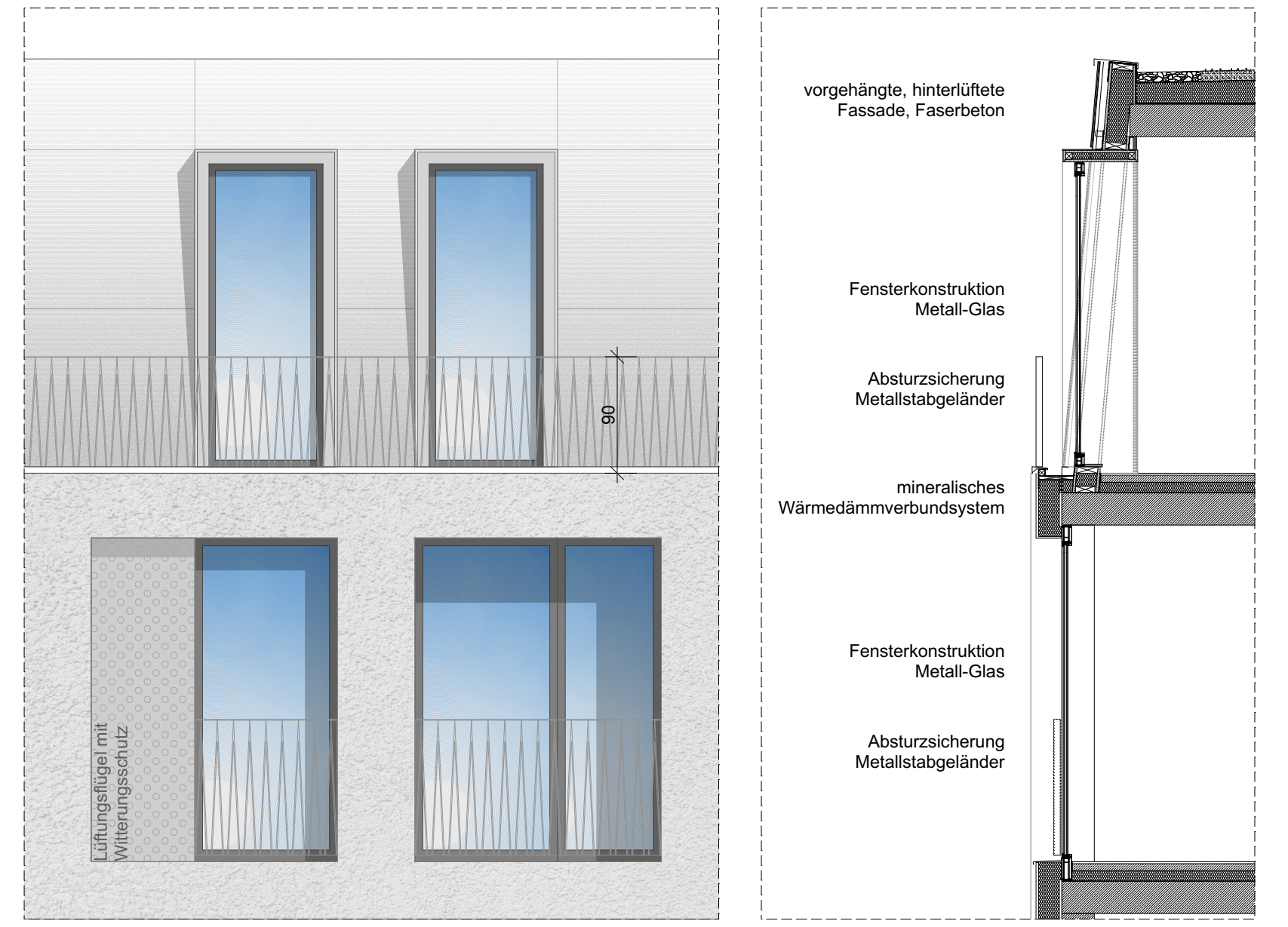
Ansicht Willy-Brandt-Platz



Ansicht Schmidtstedter Straße


vorgehängte, hinterlüftete Fassade, Natur- oder Werkstein
außenliegender Sonnenschutz
Fensterkonstruktion Metall-Glas
Absturzsicherung Ganzglas
vorgehängte, hinterlüftete Fassade, Natur- oder Werkstein
außenliegender Sonnenschutz
Fassadenkonstruktion Metall-Glas
1,10

Fassadendetail Willy-Brandt-Platz


vorgehängte, hinterlüftete Fassade, Faserbeton
Fensterkonstruktion Metall-Glas
Absturzsicherung Metallstabgeländer
mineralisches Wärmedämmverbundsystem
Fensterkonstruktion Metall-Glas
Absturzsicherung Metallstabgeländer
Lüftungsflügel mit Witterungsschutz
90

Fassadendetail Schmidtstedter Straße

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 Baufelder 1 bis 5 (BF1 bis BF5) ist eine Wohnnutzung an den Straßenseiten unzulässig.	§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
1.3	Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben wird auf maximal 200 m² je Betrieb beschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4	Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,94 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.2	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 Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Von der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude darf um + 0,60 m abgewichen werden, sofern die in den Ansichten festgesetzte Höhenstaffelung gewahrt bleibt.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Gesamtfläche von maximal 55% je Baufeld überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.	§ 16 Abs. Abs. 6 BauNVO
2.5	Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.	§ 21a Abs. 4 Pkt.3 BauNVO
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze von Baufeld 2.1 zum Innenhof ist vom 1. bis zum 5. Vollgeschoss durch ein Fluchttreppenhaus auf einer Breite von max. 8,5 m und bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m zulässig. Im 1.OG der Baufelder 1, 2.1, 3, 4.1 und 6.1 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen zulässig.	§ 23 Abs. 3 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 nicht zulässig.	§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO
4.2	Oberirdische offene Stellplätze sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.	§ 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	Auf den Dachflächen der Baufelder 2.2, 4.2, 5.5 und 6.2 ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 0,30 m bis 0,80 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Mindestaufbau im Bereich der Baumpflanzungen 0,80 m betragen muss.	
5.2	Die Dachflächen der Baufelder 2.1, 3, 4.1, 5.1 und 5.2 sind mindestens zu 45% extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke hat 0,05 m bis 0,10 m zu betragen und ist zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Dachflächen in ihrer Dicke zu variieren.	
5.3	Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind in geeigneter Weise flächig durch Rankpflanzen, Gehölze und vertikale Begrünungssysteme zu begrünen. Ausgenommen sind davon straßenangrenzende Fassaden. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
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 Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB**
7.1	In den Garagen und Tiefgaragen ist eine maximale Stellplatzzahl von insgesamt 92 Stellplätzen zulässig. Die Nutzer der Garagen und Tiefgaragen sind auf Anwohner und einen berechtigten Personenkreis beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	
7.2	Die Fahrbahndecken der Ein- und Ausfahrten sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen.	
7.3	Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und die Garagentore bzw. Pkw-Aufzüge sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.	
7.4	Schallemissionen von lufttechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) nicht überschritten wird.	
7.5	An den Südwestfassaden der Baufelder 5.1 bis 5.4 ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume mit Nachtnutzung nur ausnahmsweise mit entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassade, Festverglasung, verglaste Loggien) sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig.	
7.6	An der Südwest- und Südostfassade des Baufeldes 1 ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume mit Nachtnutzung unzulässig.	
7.7	Gesamt-Bauschalldämm-Maße R`w,ges der Außenbauteile der Gebäude müssen unter Berücksichtigung der für Lärmpegelbereiche nach Tab. 7, DIN 4109-1:2016 zeichnerisch festgesetzten Abschnitte U1 bis U10 entsprechend DIN 4109-1:2016 dimensioniert werden. Folgende maßgebliche Lärmpegelbereiche sind zugrunde zu legen:	

Fassade	Abschnitt (U)	Geschoss	Lärmpegelbereich	
			Wohnen	Büro
Kurt-Schumacher-Str.	1	EG bis 4.OG	V	IV
		5.OG	VI	IV
	2	EG	VI	V
		ab 1.OG	V	IV
Schmidtstedter Str.	3	EG bis 2.OG	IV	IV
		ab 3.OG	IV	III
	4	EG bis 3.OG	V	IV
		ab 4.OG	IV	III
Willy-Brandt-Platz	5	EG bis 2.OG	VI	V
		3.OG bis 6.OG	V	IV
		7.OG	IV	III
	6	EG bis 2.OG	VI	V
		ab 3. OG	V	IV
	7	ab 6. OG	III	II
	8	ab 6. OG	III	II
Innenhöfe	9	5.OG	IV	III
	10	5.OG	V	III

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.8	Eine Minderung der aus den in 7.7 genannten Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämm-Maße ist dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein nach Nummer 1 der Verwaltungsvorschrift des TMfIL zur Einführung Technischer Baubestimmungen (ThürVVTB) vom 30.07.2018 nach DIN 4109-1/A1:2017-01 geringerer Anforderungswert ermittelt wird.	
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	Mindestens 70% der Dachflächen der Baufelder 5.5 und 6.2 sowie der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 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 u. dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
8.2	Mindestens 30% der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
8.3	Die Dachflächen der Baufelder 2.2 und 4.2 sind als gestaltete Freifläche mit Rasen-, Fallschutz- sowie Sandflächen anzulegen. Mindestens 30% der Fläche sind gärtnerisch als Rasenfläche sowie Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
8.4	Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen, insbesondere während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang ist dieser Baum durch einen standortgerechten Laubbaum gemäß Baumartenliste der Stadt Erfurt zu ersetzen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

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	Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen 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	Die Gebäudefassaden sind wie folgt auszubilden: - Willy-Brandt-Platz (BF 5.1 bis 5.6): harte, steinerne Fassade in Grautönen mit Hellbezugswert >=20 und großflächigen Metall-Glas-Anteilen - Schmidtstedter Straße (BF 2.1, 3 und 4.1): steinerne Sockelzone, Grauton mit Hellbezugswert >=20, Hauptfassade als Putzoberfläche in Grautönen mit Hellbezugswert >=30 - Alle Rahmen und Oberflächen von Fassadenöffnungen sowie Verschattungselemente sind mit einem Hellbezugswert < 20 auszuführen.	
9.3	Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufelder 2.2, 4.2, 5.3 bis 5.6 und 6.2 zulässig.	
9.4	Absturzsicherungen für Loggien und Dachterrassen sind als vertikales Metallstabgeländer und/oder als transparente/ transluzente Glasgeländer gemäß dem festgesetzten Fassadendetail auszubilden. Seitliche Begrenzungen der Freisitze, welche senkrecht zur Fassade angeordnet sind, können ausnahmsweise mit blickdichten und geschlossenen Materialien ausgebildet werden.	
9.5	Verschattungselemente für Fenster sind als fassadenintegrierte Sonnenschutzanlagen auszubilden. Markisen und Rollläden sind straßenseitig unzulässig.	
9.6	Sichtschutzelemente vor oder hinter den Absturzsicherungen für Loggien 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.	
9.7	Die Zufahrten zu den Garagengeschossen / Tiefgaragen sind mit Toren zu versehen, die einen optischen Raumabschluss gewährleisten.	
10	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10.1	Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an Gebäuden zulässig.	
10.2	Werbeanlagen sind unzulässig auf Wandflächen, die nicht an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen, an und auf Dächern, an Türen und Toren, die nicht als Ladeneingänge dienen sowie an Einfriedungen.	
10.3	Werbeanlagen müssen in Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
10.4	Werbeanlagen als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen und Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können für Schaufenster zugelassen werden, deren Nutzung im Zusammenhang mit der Werbeanlage steht. Projizierte Werbungen wie Schriften und/oder Bilder auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.	
10.5	Werbeanlagen, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben ausgebildet werden. Die Errichtung hat direkt an der Fassade ohne Grundplatte zu erfolgen.	
10.6	Ausleger dürfen bis zu einer Breite von 10 Prozent der Breite der Verkehrsfläche, höchstens jedoch 0,80 m vor die Gebäudefront vortreten. Die Höhe des Auslegers darf maximal 0,60 m betragen. Eine Durchgangshöhe über Gehweg von 2,50 m ist einzuhalten.	
10.7	Das Beschriften, Bekleben oder Bemalen von Fensterflächen ist nur an der Oberkante der Fenster bis max. 15 % der Fensterhöhe zulässig.	
10.8	Im Baufeld 5.1 ist im 4. - 6. OG eine Fläche des Fassadenrasters je Straßenfassade mit einer Beschriftung, Beklebung bzw. Bemalung zu 100 % der Fensterfläche zulässig.	
11	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
11.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude (Müllräume) zu integrieren.	
12	**Herstellen von Stellplätzen**	**§ 49 Abs. 1 Satz 1 und 3 i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO**
12.1	Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen ist nur für die notwendige Anzahl im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO, vermindert um den für Besucher vorzusehenden Anteil, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen für Wohnungen.	

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

Durch die Planung sind unmittelbar gegenständlich folgende Kulturdenkmale betroffen:

- Kurt-Schumacher-Straße 1: Verwaltungsgebäude
- Schmidtstedter Straße 39: westliche Kelleranlage

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

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet („Mittelalterliche Stadterweiterung August-Vorstadt"). 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 Vorhabenträger 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 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

2 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Kulturdenkmale zu beachten (Umgebungsschutz):

- Schmidtstedter Straße 23: Wohn- und Geschäftshaus
- Schmidtstedter Straße 26: Wohn- und Geschäftshaus
- Schmidtstedter Straße 27: Wohn- und Geschäftshaus + Hofgebäude
- Schmidtstedter Straße 28: Wohn- und Geschäftshaus
- Schmidtstedter Straße 29: Geschäfts- und Lagerhaus
- Schmidtstedter Straße 30a: Wohn- und Geschäftshaus

Dabei sind Schmidtstedter Straße 23, 26, 27, 29 und 30a neben ihrer baukünstlerischen Bedeutung auch aus städtebaulichen Gründen Kulturdenkmale. Die Schmidtstädter Straße 27 ist darüber hinaus Denkmal der Produktionsgeschichte.

3 Fernwärmeversorgung

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

4 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.

5 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.

6 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zu diesem Zeitpunkt baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" zu erbringen

7 Artenschutzmaßnahmen

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Notwendige Gebäudeabbrüche und Gehölzentfernungen / Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten bzw. in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Außerhalb des Zeitraumes sind Gebäudeabbrüche und Rodungen nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung auf das Vorkommen und die mögliche Betroffenheit geschützter Vogel-/Fledermausarten zulässig und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Die notwendigen abschließenden Kartierungen sind ohne Einschränkungen im Zeitraum April bis August 2019 durchzuführen. Die aus der abschließenden Artenerfassung ggf. resultierenden Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Artengutachterin und der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Bei unsicheren Befunden ist eine artenschutzfachliche Bau- bzw. Abrissbegleitung durch die Gutachterin vorzusehen.

Bei zwingender Erfordernis eines zeitnahen Gebäudeabbruchs im Winterhalbjahr ist das sog. Worst-Case-Szenario anzuwenden, d.h. der potentielle Verlust artspezifischer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Der vorhandene und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Willy-Brandt-Platz/ZOB angrenzende und nach Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt geschützte Baumbestand ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung, DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und mechanischen Beschädigungen umfänglich zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine ökologische Bauüberwachung abzusichern und die Baumschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren.

8 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den 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 (nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstr. 3).

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT711 „Willy-Brandt-Höfe" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr. 1314/18 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 und § 3 Abs.1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.18 vom 28.09.2018, ist vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. 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 28.09.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49),** zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
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 3 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 Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Stand: 04.04.2019

Planverfasser:

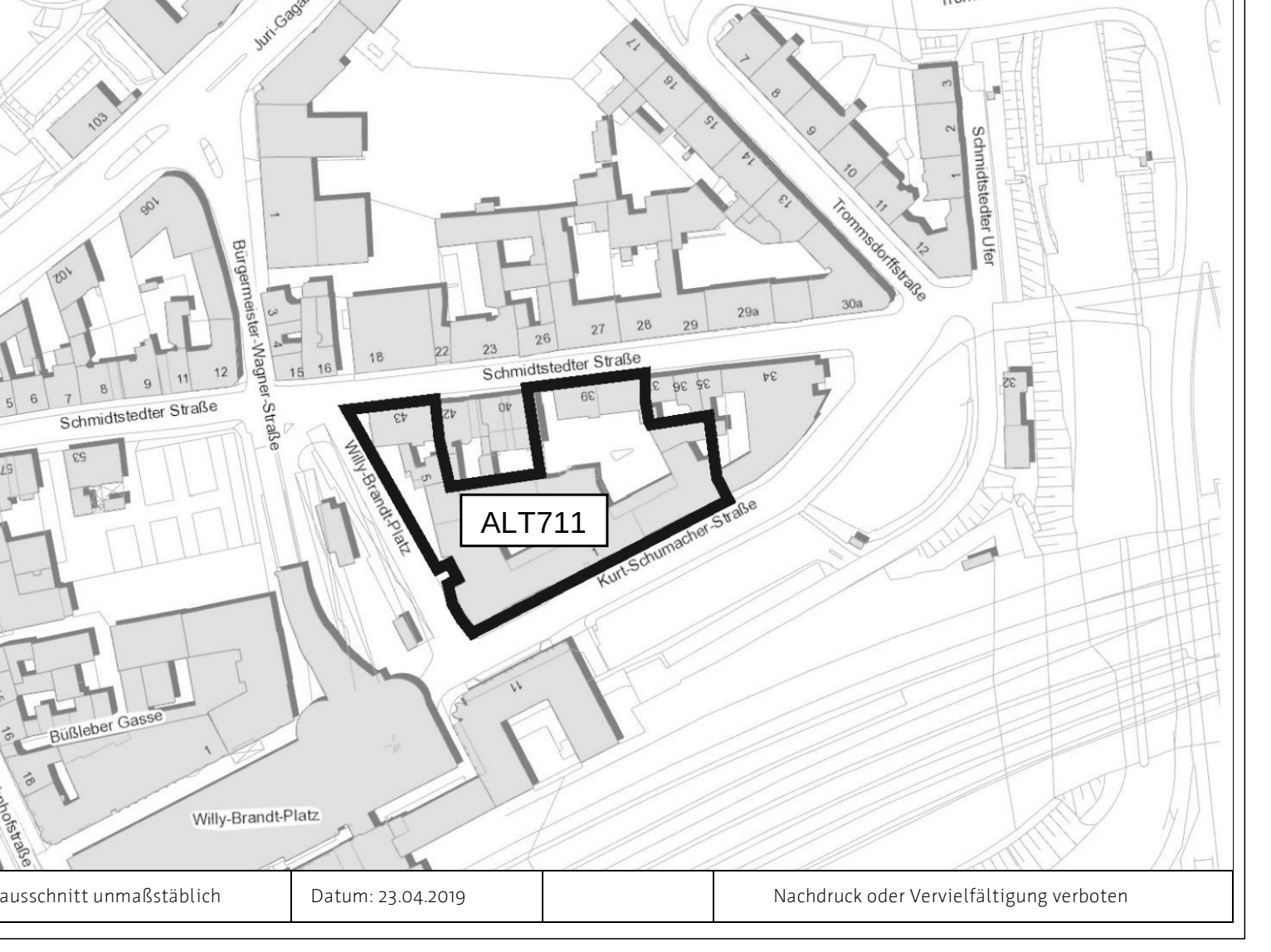
quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20, 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT711 "Willy-Brandt-Höfe“

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Planausschnitt unmaßstäblich	Datum: 23.04.2019		Nachdruck oder Vervielfältigung verboten