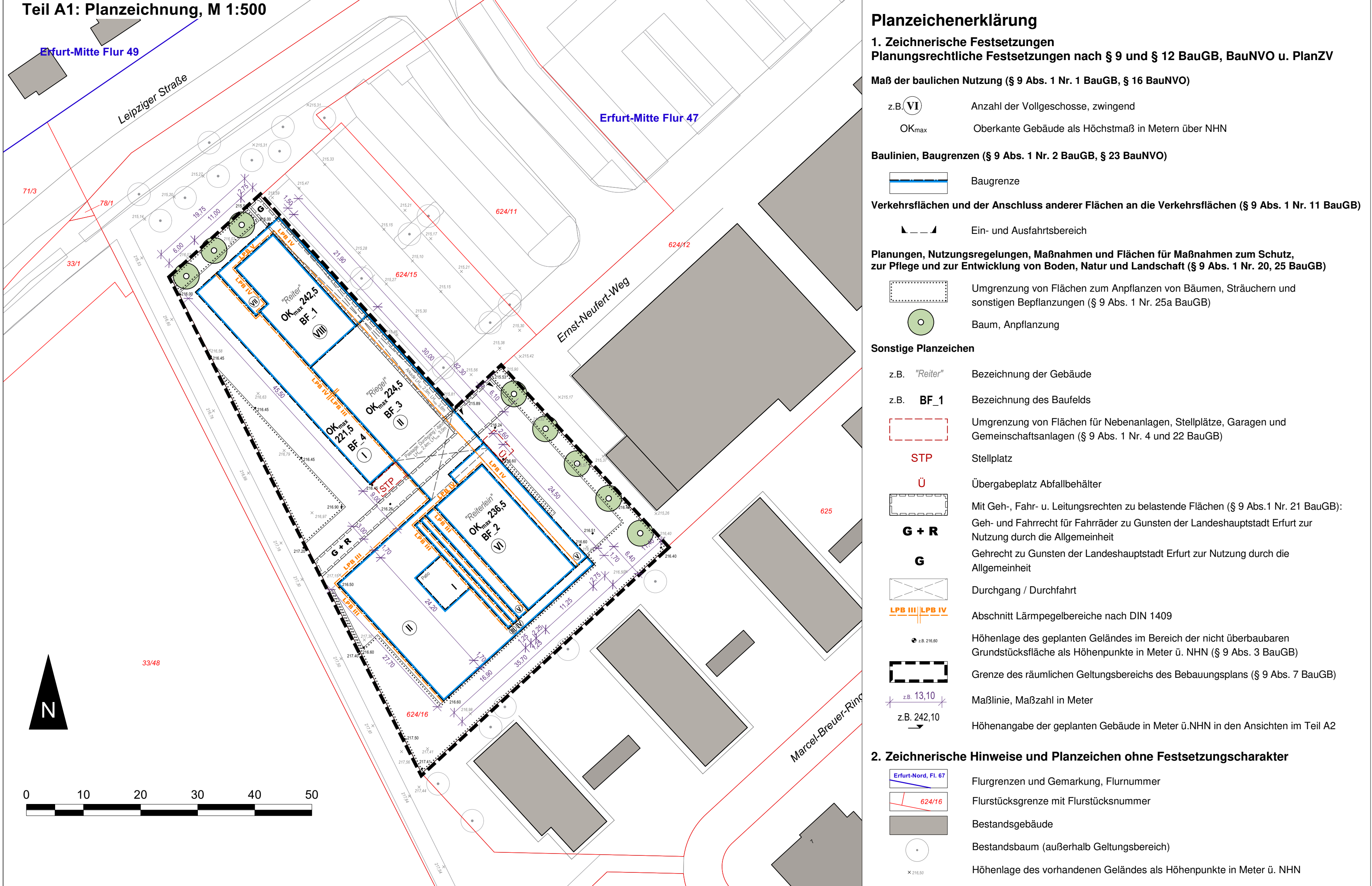




Teil B: Textliche Festsetzungen		
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB		
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
1.1.	Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit folgenden Nutzungen zulässig: - Wohnungen - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - Büronutzung - Einzelhandelsbetriebe - Schank- und Speisewirtschaften - Betriebe des Betriebsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB
1.2.	Eine Wohnung ist im Erdgeschoss aller Baufelder unzulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO
1.3.	Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben wird auf maximal 400 m ² Betrieb und maximal 600 m ² insgesamt beschränkt.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 12 Abs. 3 BauGB
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.	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: - die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen und - die Zahl der Vollgeschosse. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen, der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.	§ 16 Abs. 3 BauNVO
2.2.	Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als die höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika / Brüstung.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3.	Die in den Ansichten (A2) festgesetzten Gebäudehöhen dürfen bis zu den in der Planzeichnung (A1) festgesetzten maximalen Oberkanten der Gebäude abweichen.	§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 12 Abs. 3 BauGB
2.4.	Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung auf maximal 10% der Fläche je Baufeld bis zu einer Höhe von max. 100 m überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	An der südwestlichen Baugrenze von Baufeld 1 (BF ₁) ist im 8. Vollgeschoss ein Überschreiten der Baugrenze durch eine Dachterrasse auf einer Länge von maximal 10,0 m bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2.	Hochbauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen davon sind Spielanlagen und Stellplätze für Fahrräder – diese sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
4.3.	Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereichs zulässig.	
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5.1.	Oberflächenbepflanzungen innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2.	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m ² bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.3.	Folgende externe Ausgleichsmaßnahme wird auf der von der Stadt Erfurt bereitgestellten Fläche Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 47, Flurstück 660 (Marcel-Breuer-Ring) außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet: Pflanzung von 6 Bäumen als Einzelbäume oder Baumgruppen als Hochstämmen gemäß Pflanzliste 8.1. Der Mindestabstand beträgt 10 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.	Verwendungsverbot bestimmter Luftverunreinigungsstoffe	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
6.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Infrarthatzung des Bebauungsplans neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüseligen 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 Umweltwirkungen	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
7.1.	Die Fahrbahndecken zur Parkgarage (Baufeld 2 und tw. Baufeld 3) und zu den überdachten Stellplätzen (Baufeld 4) sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertig lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
7.2.	Garagentore und Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sind nach dem Stand der Lärmreduzierungsmaßnahmen auszubilden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.3.	Der Deckenbereich der gesamten Parkgarage (BF ₂ und tw. BF ₃) ist mit einem Absorptionselement mit einem mittleren Absorptionsgrad Alpha von 0,8 bei 500 Hz zu versehen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.4.	Die gewerbliche Nutzung der Stellplätze im Geltungsbereich ist auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken. Ausgenommen davon sind maximal 7 Stellplätze in der Parkgarage (BF ₂ u. tw. BF ₃) für die eine Nachnutzung (nach 22:00 Uhr) zulässig ist.	§ 12 Abs. 3 BauGB
7.5.	Die gastronomische Nutzung der Dachterrasse im 8. Vollgeschoss von Baufeld 1 sowie die Beheizung der Gewerbeeinheiten sind nur in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.6.	Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für die Außenbauteile im Bereich der Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die	

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan KRV725 „Vorhaben Riegel und Reiter auf dem Ringelberg“		
1.	Der Stadtrat Erfurt hat am 04.03.2020 mit Beschluss Nr.1161/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.6 vom 03.04.2020, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
2.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.6 vom 03.04.2020, ist am 14.04.2020 bis zum 12.06.2020 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.	
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.	
4.	Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
5.	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
6.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
7.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 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 Bebauungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.		
Ausfertigung		
Erfurt, den		
Landeshauptstadt Erfurt A-Bauwesen 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		
Kartengrundlage: Amtlicher Lagenplan Gemarkung Erfurt-Mitte, Gemeinde Erfurt Lagebezug: ETRS89, EPSG:25832, Höhenbezug: DHHN92, gemessen: 05/2019		
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 04/2020 übereinstimmen.		
Erfurt, den		
Dipl.-Ing. Uwe Eberhard Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		
Planverfasser: quas-stadtplanung Markstraße 14 (Hof), 99423 Weimar		
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt		
Rechtsgrundlagen 1. Baugesetzbuch (BauGB) 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) 3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) 5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)		
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.		

