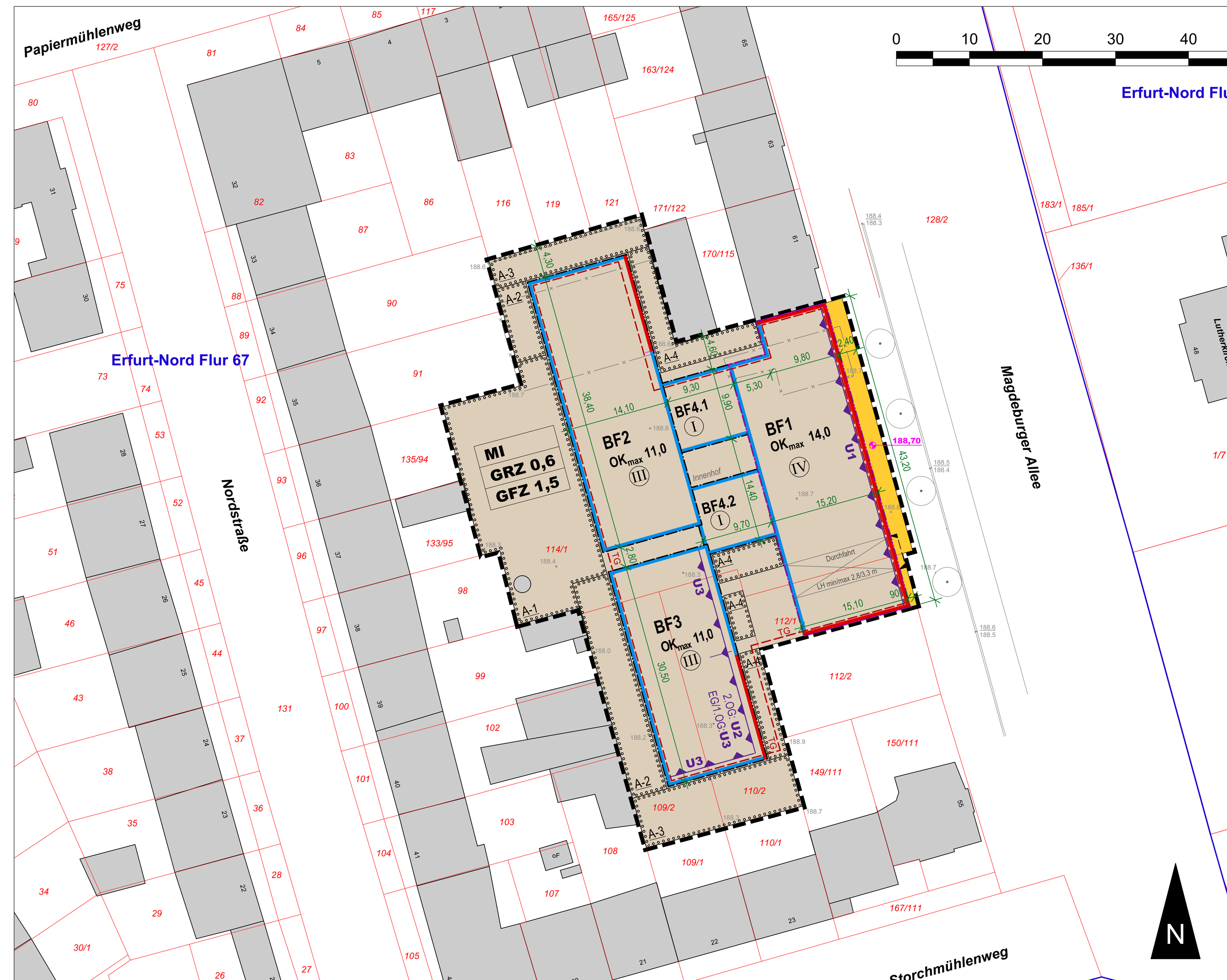
Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



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 sowie § 12 Abs.3 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

OK_{max} Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

z.B. IV Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

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

Baulinie

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Einfahrtsbereich (Tiefgarage, Anlieferung)

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)

A-1 bis A-4 Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

z.B. **BF1** Bezeichnung des Baufelds

Durchfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

TG Zweckbestimmung Tiefgarage

U1 - U3 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)

z.B. 9,10 Maßlinie, Maßzahl in Meter

z.B. 13,6 m Höhenangabe der geplanten Gebäude in Meter als absolute Höhe bezogen auf jeweils 0,00 in den Ansichten im Teil A2

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Erfurt-Nord, Fl. 67 Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

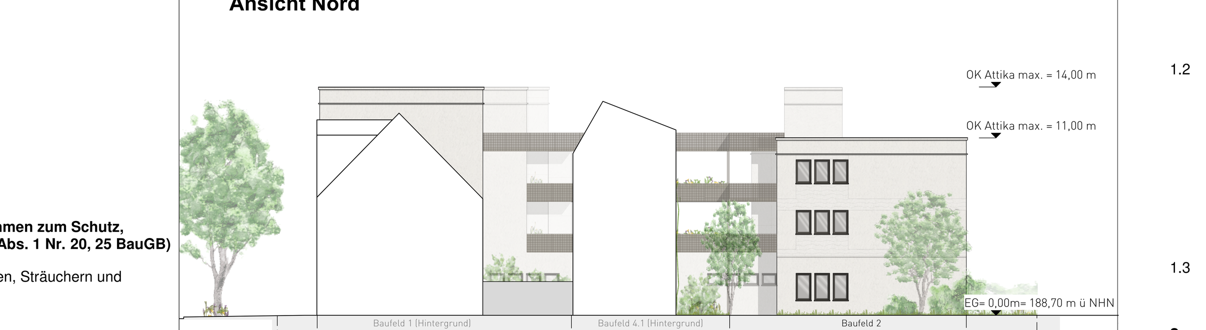
Abbruch Bestandsgebäude

Bestandsbaum

188.6 Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

188,70 Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

Ansicht Nord



Ansicht Süd

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

Ansichten, M 1:250

Ansicht Ost Gebäude 1

Ansicht West Gebäude 1

Ansicht Ost Gebäude 2 und 3

Ansicht West Gebäude 2 und 3

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 Im Erdgeschoss der Baufelder 1, 2, 4.1 und 4.2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.

1.2 Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen
- Betriebe des Beherbungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

1.3 In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

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

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden. (§ 17 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 188,70 m ü. NHN innerhalb der Verkehrsfläche Magdeburger Allee. (18 Abs. 1 BauNVO)

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.

2.3 Die in den Baufeldern BF1 bis BF3 festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 1,80 m auf einer Fläche von max. 75 % der Fläche je Baufeld überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden - davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten.

2.4 Im Baufeld 2 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses eine Geschossfläche von max. 30 m² mit einer Höhe von max. 3,0 m für eine Treppe und einen Aufzugsschacht zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.5 Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNV)

3 überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

3.1 An den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenze in A-1 durch eine Terrasse bis zu einer Fläche von max. 40,0 m² sowie in A-2 durch höchstens 8 Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils max. 6,0 m² zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Zwischen den Baufeldern (BF) ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch horizontale, offene Erschließungsbrücken wie folgt zulässig: (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- zwischen BF1 und BF2 im 3. und 4. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m
- zwischen BF2 und BF3 im 2. und 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m
- zwischen BF1, BF2 und BF3 im 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 5,35 m
- zwischen BF1 und BF3 im 2. und 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal 10 ebenerdige Lichtschächte und/oder Tiefgaragenlüftungen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 3,0 m² zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

4.1 Es sind maximal 2 oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Durchfahrt zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)

4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb 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, § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

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

5.1 Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu bewirtschaften. Innerhalb der Maßnahmefläche A-1 ist eine Fläche von max. 40 m² für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Nachweis der Überflutungssicherheit können bei außergewöhnlich seltenen Starkregeneigenissen mit Wiederkehrintervallen länger als 30 Jahren (T > 30 a) bis zu 22 l/s in den vorhandenen Mischwasserkanal gedrosselt abgegeben werden.

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

6.1 In Feuerungsanlagen 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**

7.1 Es sind insgesamt maximal 57 Stellplätze (55 in der Tiefgarage, 2 oberirdisch) zulässig. Die Nutzer der Tiefgaragen sind auf Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtbauvorhabens beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO)

7.2 Die Fahrbahndecke der Ein- und Ausfahrt ist mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.3 Garagentore und Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.4 Der Durchfahrtsbereich ist im Bereich der Decke und Seitenwände auf einer Fläche von mind. 120 m² und die Decke der Rampe der Tiefgarage ist auf mind. 10 m Länge mit einem Material mit einem Absorptionsgrad Alpha von mindestens 0,9 bei 500 Hz zu verkleiden. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.5 Der Deckenbereich der Tiefgarage ist auf einer Fläche von mind. 250 m², gleich verteilt in der Fläche, mit einer absorbierenden Wärmedämmung mit einem Absorptionsgrad Alpha von 0,8 bei 500 Hz zu verkleiden. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.6 Die gewerbliche Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage ist auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.7 Die Belieferung der Gewerbeeinheiten darf nur werktags in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.

7.8 Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich für die Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen: (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erf. R`w,res	Büroräume erf. R`w,res
III (U3)	35	30
IV (U2)	40	35
V (U1)	45	40

7.9 Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der Ostfassade von Haus 1 zur Magdeburger Allee in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich V herzustellen. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der Ostfassade von Haus 3 im 3. Vollgeschoss gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich IV herzustellen.

Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U3 sind die Außenbauteile der Ostfassade von Haus 3 im 1. und 2. Vollgeschoss sowie der Südfassade von Haus 3 in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.

7.10 Schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung, die auf der Ostseite von Baufeld 1 zur Straßenseite Magdeburger Allee orientiert sind, sind nur ausnahmsweise zulässig. In diesem Fall sind folgende Festlegungen einzuhalten: (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Fenster schutzwürdiger Räume im 2. und 3. Vollgeschoss der Ostfassade von Haus 1 ohne vorgesetzte verglaste Loggien sind nicht öffenbar bzw. nur zu Reinigungs- und Revisionszwecken öffenbar auszubilden.
- Die Belüftung aller schutzwürdigen Räume ist über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, welche nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen, sicherzustellen.

7.11 Schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung an der Ost- und Südfassade von Haus 3 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Betrieb nicht zu einer Unterschreitung des gesamten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen darf. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.12 Die Loggien auf der Ostseite von Baufeld 1 zur Straßenseite Magdeburger Allee sind zu verglasen bzw. sind vor der Ostfassade des 4. Volgeschosses von Baufeld 1 verglaste Loggien anzuordnen. Die Verglasungen müssen zusammen mit der Brüstung zur Einhaltung eines mittleren Schalldruckpegels (L_{Aeq}) von 64 dB(A) in der Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) führen. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.13 Eine Minderung der aus den in 7.8 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. (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

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

8.1 Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume I. Ordnung:
- Fraxinus angustifolia `Raywood`(Schmalblättrige Esche)

Bäume II. und III. Ordnung:
- Quercus robur `Fastigiata` (Säuleneiche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde)
- Prunus padus 'Schloß Tiefurt' (Traubenkirsche)
- Malus `Rudolph' (Zierapfel)
- Malus `Evereste' (Zierapfel)
- Malus 'Red Sentinel' (Zierapfel)
- Malus `James Grieve' (Sommerapfel `James Grieve`)
- Malus `Gravensteiner' (Herbstapfel `Gravensteiner`)
- Pyrus communis `Williams Christ` (Sommerbirne `Williams Christ`)

Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Sträuchern folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Großsträucher:
- Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cotinus coggygria `Royal Purple` (Roter Perückenstrauch)
- Staphylea pinnata (Rispen-Pimpernuss)
- Sorbaria sorbifolia (Fiederspiere)
- Viburnum opulus (Schneeball)

Sträucher:
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Cornus sericea in Sorten (Gelbholz Hartriegel)
- Hamamelis intermedia 'Arnold Promise' (Zaubernuss)
- Hydrangaea paniculata (Rispenhortensie)
- Spirea in Sorten (Spieren)
- Kolkwitzia amabilis (Perlmuttstrauch)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Laubholzhecken
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)

8.2 Mindestens 70% der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-1 sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche A-1 sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung sowie 3 Bäume II. und/oder III. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) zu pflanzen. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche A-1 ist die Anordnung eines unbefestigten Spielplatzes mit einer Fläche bis zu 50 m², die Anlage einer befestigten Terrasse bis zu einer Fläche von max. 40 m², die Errichtung eines Gartenpavillons mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 msowie eine Unterbauung durch Rigolen zur Regenwasserversickerung zulässig.

8.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-2 sind zur Nutzung als Mietergärten zu gestalten. Die Abgrenzung zwischen den Mietergärten und zum Innenhof erfolgt durch Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzheckenentsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 mit einer Breite von mindestens 50 cm und einer Höhe von 80 – 120 cm (max. 150 cm Entwicklungshöhe). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Mietergarten ist die Anlage einer befestigten Terrasse bis zu einer Fläche von max. je 6,0 m² zulässig, sonstige hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

8.4 Mindestens 90% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-3 sind als Rasenflächen zu gestalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind insgesamt mindestens mind. 2 Laubbäume II. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) sowie 4 solitäre Großsträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.4 Mindestens 90% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-4 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Tiefgaragen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A-4) mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.

8.5 Die Dachflächen der Baufelder 1 bis 3 sind jeweils mindestens zu 75% mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.6 Die Dachfläche von Baufeld 4.1 ist mindestens zu 75% und die Dachfläche von Baufeld 4.2 ist mindestens zu 35% intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke hat mind. 0,60 m zu betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.7 Mauern und fensterlose Wandflächen (Brandwände) der Nachbargebäude von jeweils mehr als 50 m² sind in geeigneter Weise flächig durch Rankpflanzen, Gehölze und vertikale Begrünungssysteme zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 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 A.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
9.2	Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend den festgesetzten Darstellungen auf der Planzeichnung als Putzflächen in einem sandgrauen Farbton (NCS S1502-Y50R, NCS S2002-Y50R, NCS S1002-Y50R nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen. Der Erdgeschossbereich der Fassade von Baufeld 1 ist straßenseitig als Klinkerriemchenfassade in einem sandfarbenen Farbton auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Sichtschutz- und Verschattungselemente für Fenster sind als fassadenintegrierte Sonnenschutzanlagen auszubilden. Markisen und Raffstore sind straßenseitig unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufelder 2, 4.1 und 4.2 zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.5	Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.	**Werbeanlagen**	**§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO**
10.1	Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Baufeld 1 an der straßenseitigen Erdgeschossfassade zulässig. Es sind maximal zwei Werbeanlagen je Betrieb und Einrichtung mit einer maximalen Größe von 3,50 m² zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO
10.2	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter sowie als Leuchtkasten sind unzulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO
11.	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
11.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.	**Einfriedungen**	**§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
12.1	Innerhalb der Anpflanzflächen A-2 sind Einfriedungen zur Schaffung von Mietergärten in Form von geschnittenen Laubgehölzhecken entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zulässig. Sonstige Einfriedungen sowie Sichtschutzelemente sind hier unzulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.2	Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich ohne Grenzbebauung bzw. ohne Bestandseinfriedung sind in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste aus Festsetzung 8.1 zu schließen.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
13.	**Stellplätze und Garagen**	**§ 49 ThürBO**
13.1	Je Wohnung sind 0,8 PKW-Stellplätze, je Wohngemeinschaft (12 Bewohner) 2,4 PKW-Stellplätze herzustellen.	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs.1 ThürBO
13.2	Im Geltungsbereich sind 53 PKW-Stellplätze und 100 Stellplätze für Fahrräder herzustellen.	§ 49 Abs.1, 2 und 5 ThürBO

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

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Kulturdenkmal Lutherkirche, Magdeburger Allee 48 betroffen.

Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (ur- und frühgeschichtliche Siedlung und Gräber). Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers 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 und § 14 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

2 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich eine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierte Fläche (Kennziffer 10507).

Die Baumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei einem erheblichen Bodenbelastungsverdacht ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

4 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

5 Artenschutz

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

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung: Notwendige Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A1: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme A2: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

6 Regenwasserversickerung

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

7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) 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.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.03.2020 mit Beschluss Nr. 1521/19 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. 6vom 03.04.2020 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. 6 vom 03.04.2020, ist vom 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 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)**
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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM, Höhenbezug: NHN, gemessen: 03/2020

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.

Hildburghausen, den

Dipl.-Ing. Uwe Eberhard
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Apothekergasse 7, 98646 Hildburghausen

Planverfasser:

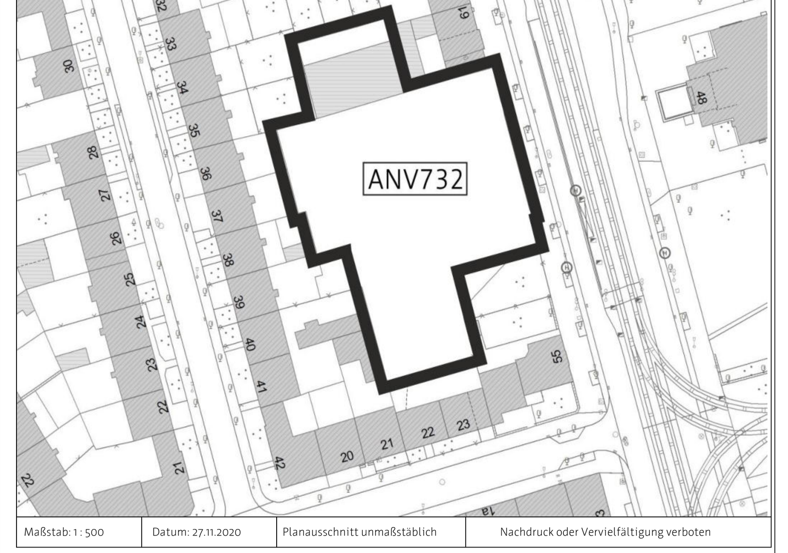
quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 27.11.2020	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten