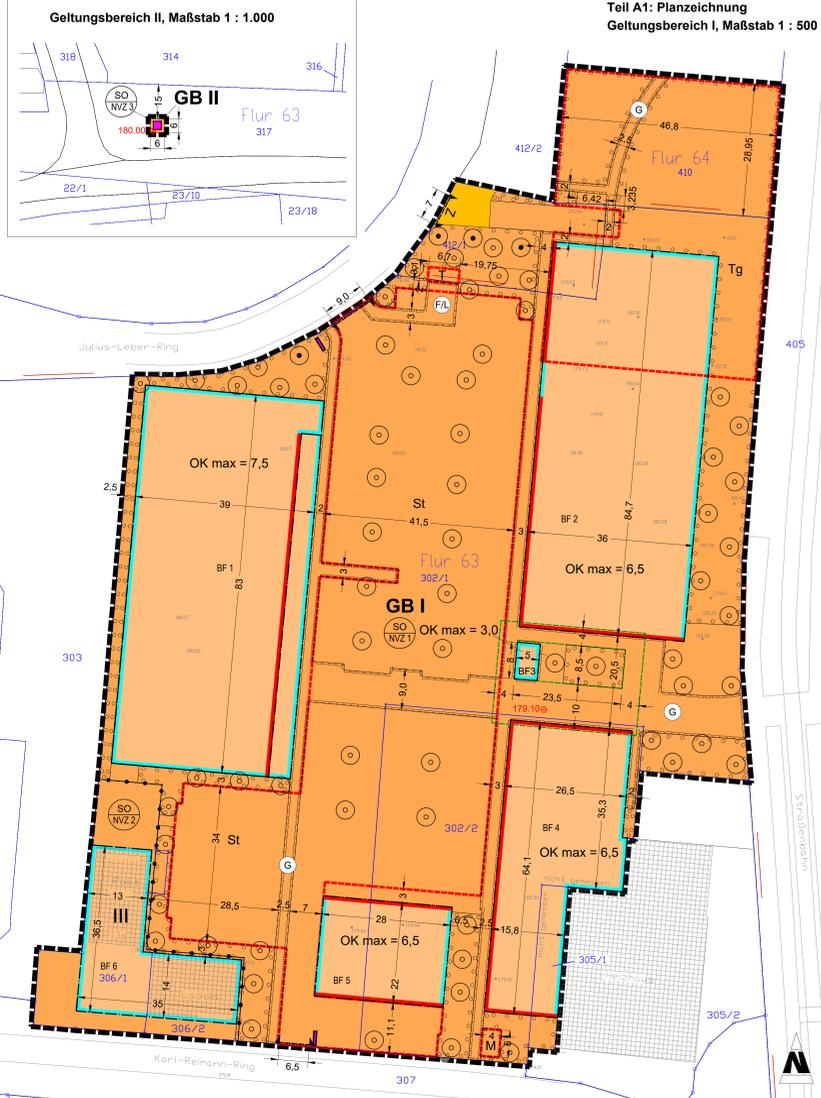
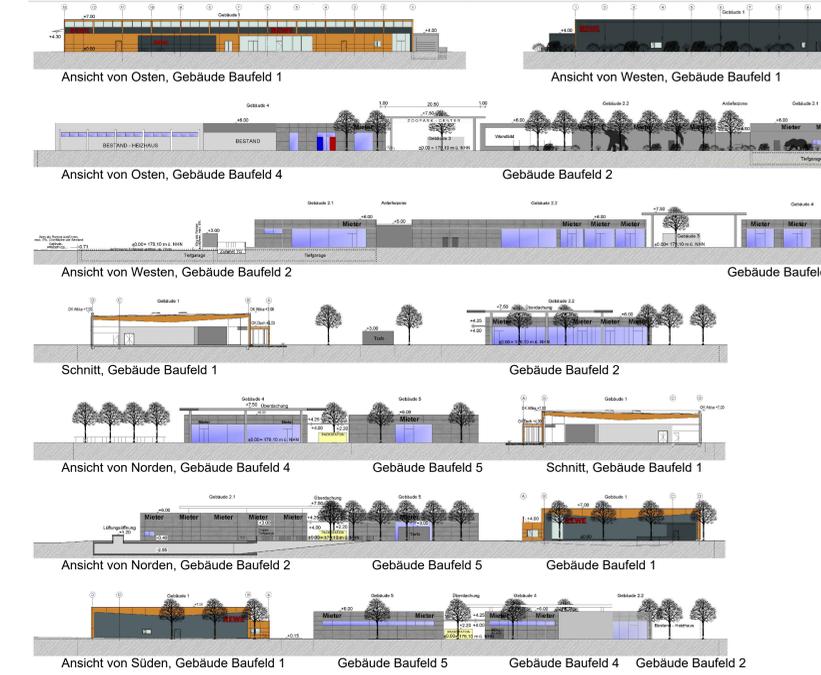


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"



Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO, Maßstab 1 : 500



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
nach BauGB, BauNVO und PlanZV

**I Zeichnerische Festsetzungen**

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

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)

z. B. OK max. maximale Oberkante baulicher Anlagen (§ 6.5 m)

**III Zahl der Vollgeschosse**

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

- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaute Grundstücksfläche (Baufeld BF)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Zufahrt Tiefgarage / Parkplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

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

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Tg Tiefgarage
- M Mülltrennstandplatz für Tag der Abholung
- T Trafostandort
- Umgrenzung der Fläche für eine Überdachung mit einer Gesamthöhe von 7,50 m und einer Durchgangshöhe von mindestens 6,00 m
- Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bezeichnung des Geschlechtes
- Bezeichnung des Fahr- und Leitungsrechtes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil I und Teil II (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**z. B. GB I**

- Nummer des Teilgelbtes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vermahlung in Meter
- z. B. BF 1 Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)
- Standort Werbefly
- Standort Stie
- z. B. § 179.10 Festsetzung Oberkante Gelände in Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) Planhöhe

**II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstückbezeichnungen
- Vorhandene Flugruten
- Höheanlage des Geländes als Höhenmesspunkt in m. ü. NN

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Nr. Festsetzung** **Ermächtigung**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**

0. Im Rahmen der gefällten Festsetzungen im SO-NVZ 1 und im SO-NVZ 3 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 1 ist ein Einzelbauwerk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.500 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Verkaufsfäche (VK) muss über 50 % betragen.

1.2 Folgende Verkaufsflächen der Sortimente und Sortimentgruppen gemäß der Sortimentliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt sind unter Einhaltung der Obergrenzen nach Festsetzung 1.1 im SO-NVZ 1 maximal zulässig:

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke max. 3.200 m<sup>2</sup> VK
- Apothekenmax. 150 m<sup>2</sup> VK
- Schreibwaren max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Drogeriewaren max. 850 m<sup>2</sup> VK
- Zeitungen / Zeitschriften max. 100 m<sup>2</sup> VK

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente:

- Angewandte Kunst max. 150 m<sup>2</sup> VK
- Bekleidung max. 1.300 m<sup>2</sup> VK
- Bücher max. 200 m<sup>2</sup> VK
- Campingartikel max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Computer und Zubehör max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Elektronik max. 200 m<sup>2</sup> VK
- Elektronik und Multimedia max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Fahrräder und technisches Zubehör max. 200 m<sup>2</sup> VK
- Fotografie, Digitalkameras und Zubehör max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meteware, Stoffe / Wolle max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Hauswaren, Glas / Porzellan / Keramik max. 500 m<sup>2</sup> VK
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Hörgeräte max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Medizinische und orthopädische Artikel max. 150 m<sup>2</sup> VK
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren max. 300 m<sup>2</sup> VK
- Schuhe max. 300 m<sup>2</sup> VK
- Spielewaren max. 200 m<sup>2</sup> VK
- Sportartikel / Kleingeräte max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Sportbekleidung max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Sportschuhe max. 100 m<sup>2</sup> VK
- Uhren / Schmuck max. 100 m<sup>2</sup> VK

c) Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen je Sortiment eine Verkaufsfäche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.3 Im SO-NVZ 2 sind außerdem zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 2 sind zulässig:

- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Werbung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

1.5 In den SO-NVZ 1 und SO-NVZ 2 sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.6 Im Geltungsbereich I sind Anlagen der Fremdwerbung unzulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenbaulicher Anlagen festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ im SO-NVZ 1 beträgt 0,84. Die maximal zulässige GRZ im SO-NVZ 2 beträgt 0,8.

2.2 Für den Geltungsbereich GB I gilt:

- Die festgesetzte maximale Oberkante (OK) max ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt von 179,10 m ü. NN.
- Die Baufelder (BF) 2, 4 und 5 sind mit gleicher Oberkante auszubilden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten OK max durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist factumtali bis zu 10% pro BF mit maximal 2,00 m, im Baufeld 1 bis max. 2,50 m ausnahmsweise zulässig.

2.3 Im Geltungsbereich GB II sind bauliche Anlagen mit einer OK max von 15,00 m und einer Grundfläche von 13 m<sup>2</sup> zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der OK max ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt von 180,00 m ü. NN.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die westlichen Baulinien oder Baugrenzen der Baufelder 2 und 4 sowie die nördliche Baulinie des Baufeldes 5 können durch auskragende Vordächer um 3,00 m und zur Verbindung der Vordächer zwischen den BF überschritten werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist 1 Packstation mit folgenden, max. Abmessungen zulässig: Breite 5,50 m, Tiefe 0,60 m, Höhe 2,30 m

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

4.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind im SO-NVZ 1 ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Im SO-NVZ 1 sind maximal 150 offene Stellplätze und maximal 90 Stellplätze in der Tiefgarage zulässig.

4.2 Das Aufstellen von Abfallbehältern außerhalb der Gebäude ist ausschließlich auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. § 14 Abs. 1 BauNVO

5. **Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Die festgesetzten mit einem Gehrecht (G) zu belastenden Flächen sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belasten.

5.2 Die festgesetzten mit einem Fahr- und Leitungsrecht (FL) zu belastende Fläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Erfurt zu belasten.

6. **Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB

6.1 Die Fahrwege für LKW und PKW sind zu asphaltieren.

7. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Die zeichnerisch festgesetzten, anzuflanzenden Bäume sind in folgender Qualität entsprechend den Festsetzungen zur Vegetationsausstattung aus der Planzliste 1 (Pkt. 7.6) zu pflanzen:

- 13 Bäume 2 - 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, in 1,00 m Höhe gemessen.
- 53 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen.

Die festgesetzten Bäume in Flächen für Stellplätze sind als Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen zu pflanzen.

7.2 Die gem. GRZ-Festsetzungen (Pkt. 2.1) nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanz- und Erhaltungsvorgaben belegt sind, sind zu 60 % mit Gehölzen (Strauchpflanzungen) zu begrünen. Auf den restlichen 40 % ist eine Rasenstaatl herzustellen. Der Mülltrennstandplatz ist mit Heckenpflanzungen zu umschließen.

Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutermischung sind dem Punkt "Festsetzungen zur Vegetationsausstattung", Planzliste 2 und 3 (Pkt. 7.6) zu entnehmen. Die Flächen sind extern zu pflegen, ein Formschritt der Gehölze ist unzulässig.

7.3 Die Dachflächen der Gebäude von Baufeld 2, 4 und 5 sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Sauberbestreuten, Lichtkuppel und technische Aufbauten sind bis zu 20 % der Dachfläche zulässig. Die Dachflächen der Tiefgarage (die nicht überbaut oder durch Wege belegt sind) sind komplett intensiv zu begrünen, die erforderlichen Lüftungsanlagen können integriert werden. Für die extensive Dachbegrünung wird eine Substratschicht von mind. 15 cm festgesetzt. Die Begrünung ist entsprechend den Festsetzungen zur Vegetationsausstattung aus der Planzliste 3 (Pkt. 7.6) auszuführen. Für die intensive Dachbegrünung wird eine Substratschicht von mind. 40 cm festgesetzt. Die Begrünung entspricht den Vorgaben für die nichtüberbaubaren Flächen (Pkt. 7.2).

7.4 Die Wurzelbereiche aller Baumstandorte sind auf einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von Versteppung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Versteppung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Mindestbreite von 3,00 m (entspricht den Flächen im VEP) zu gewährleisten. Für Bäume in den Flächen für Stellplätze sind unterirdische Flächen von mindestens 15 m<sup>2</sup> von Versteppung befreit und durch geeignete Maßnahmen vor Betreten oder Befahren zu schützen.

7.5 Die Integration einer Stie in die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich des Julius-Leber-Rings ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.

7.6 Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

**Planzliste 1:**  
Laubbäume (als Hochstamm, 3kv, 12-14 cm / 18-20 cm)

**Kleinblättriger Baum:**

- Ameißenblauer arborosa 'Robur HIF' (Felsenbirne)
- Maua 'Red Sentinel' (Zierapfel)
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
- Prunus x schmidtii (Zierkirsche)
- Sorbus x thuringica 'Fragaria' (Säulenmehlbeere)

**Mittelblättriger Baum:**

- Alnus x spathii (Purpuralne)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Pyrus celtica 'Chancellor' (Stadtbirne)
- Tilia cordata 'Ereola' (Dochtschönwe Winterlinde)
- Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stahntilie)

**Mittelblättriger Baum (schmale Krone):**

- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- Ginkgo biloba 'Fastigata Biagon' (Ginkgobaum, Säulen-Fächerblättriger Baum)
- Liquidambar styraciflua 'Paar' (Amberbaum)
- Populus nigra 'Italica' (Säulenpappel)
- Quercus robur 'Fastigiata' / 'Fastigiata Korb' (Stielsäulenkiefer)
- Sorbus intermedia 'Browers' (Schwedische Mehlbeere)

**großblättriger Baum:**

- Quercus ilex 'Sylvestris' (Dornlaubbuche)
- Platanus hispanica 'Pyramidalis' (Platan)
- Quercus coccinea (Zerreiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Rosa rugosa 'Schneewald' (Schneewaldrose)
- Tilia europaea 'Palida' (Kaiserlinde)
- Tilia tomentosa 'Babant' (Branbenter Silberlinde)

**Planzliste 2:**  
Laubschäucher für trockene Standorte (als 3kv, Höhe 60-100 cm)

- Comus sanguinea (Roter Hartweige)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Crataegus monogyna (Engfrüchtiger Weißdorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Viburnum lantana (Wolfliger Schneeball)
- Viburnum x boronense 'Dawn' (Weinweinstrauch)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Prunus spinosa (Schole)
- Comus mas (Kornelkirsche)
- Lonicera xylosteum (Hedekirsche)

Besonders für bergige Bereiche geeignet:

- Syringa spec. (Speierstrauch)
- Potentilla spec. (Fingerstrauch)

Eingrünung des Müllplatzes:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus laurocerasus (immergrüne Lorbeer-Kirsche)

**Planzliste 3:**  
Saatgut für Ansaaten

Es handelt sich um Regio-Saatgut, Ursprungsland 05 - Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland (der Liefer- und Erntebetrieb muss für das Regio-Saatgut eine Zertifizierung nach VAW-Regiosaat oder Regiosaat erhalten, was durch einen Schnitt nicht beeinträchtigt wird, Zusammensetzung 20 schneitwertige Blütenpflanzen, 20% Blumen, 80 % Gräser).

Die Mischung aus sehr trockenresistenten und trockentoleranten Gräsern kann auch auf mageren Substraten ausgebracht werden (100 % Gräser). Die Spezialmischung aus trockenresistenten und trockentoleranten Kräutern, weicht farblich die Begrünung auf (100% Blumen).

Die Mischung aus sehr trockenresistenten und trockentoleranten Gräsern kann auch auf mageren Substraten ausgebracht werden (100 % Gräser). Die Spezialmischung aus trockenresistenten und trockentoleranten Kräutern, weicht farblich die Begrünung auf (100% Blumen).

Die Mischung aus sehr trockenresistenten und trockentoleranten Gräsern kann auch auf mageren Substraten ausgebracht werden (100 % Gräser). Die Spezialmischung aus trockenresistenten und trockentoleranten Kräutern, weicht farblich die Begrünung auf (100% Blumen).

Die Mischung aus sehr trockenresistenten und trockentoleranten Gräsern kann auch auf mageren Substraten ausgebracht werden (100 % Gräser). Die Spezialmischung aus trockenresistenten und trockentoleranten Kräutern, weicht farblich die Begrünung auf (100% Blumen).

**Hinweise**

1. **Immissionsschutz**

Das Schallemissionsniveau zum B-Plan ROB 694 "Roter Berg" (Stand: 07.08.2019 i. V. m. der Teilbau zum Geltungsbereich I) wurde der max. zulässige Schallemissionspegel der technischen Anlagen ermittelt und ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schalteigenschaft (VPE-Plan)	Zeitraum	Höhe <sup>1)</sup> (in m)	Art der Schalteigenschaft	max. zulässige Schalldruckpegel (L <sub>WA</sub> )	max. zulässige Schalldruckpegel (L <sub>WA</sub> )
				Tag	Nacht
E1	24h	Dach 7,5	Wärmepumpe	70	70
E2	24h	Dach 7,5	Verfahrgänge	80	75
E3	24h	Dach 7,5	AU/UFOL Lüftung	80	70
E4	24h	Dach 7,5	FD, Backer	80	75
E5	24h	Dach 6,5	AU/UFOL Kälte	80	75
E6	24h	Dach 6,5	AU/UFOL Lüftung	80	70
E7	24h	Dach 6,5	FD, Backer	70	70
E8	24h	Dach 6,5	AU/UFOL Lüftung	70	70
E9	24h	Dach 6,5	AU/UFOL Lüftung	75	70
E10	24h	Dach 6,5	AU/UFOL Lüftung	75	70
E11	24h	Dach 6,5	AU/UFOL Lüftung	75	70
E12	24h	Fassade	Trafo Gebäude 1	75	75
E13	24h	bei TG	Trafo bei TG	50	50

<sup>1)</sup> Höhe über Gelände zum akustischen Mittelwert der Schaltheigenschaft  
<sup>2)</sup> Maximal zulässige Schalleistung liegt bei: 600 Watt und 220 Volt und nicht bei 220 Volt und 600 Volt (siehe Normen)

Die in der Tabelle angegebenen maximal zulässigen Schalldruckpegel dürfen nicht überschritten werden. Des Weiteren dürfen die Standorte und die Anzahl der technischen Anlagen gem. Anlage 2 zu o. g. Gutachten - Lage der Schaltheigenschaft - nicht verändert werden. Sollten Abänderungen notwendig sein, ist die schalldruckpegel Zuzulassung der Geräte anhand einer Schallemissionsprognose im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die in der Tabelle angegebenen maximal zulässigen Schalldruckpegel dürfen nicht überschritten werden. Des Weiteren dürfen die Standorte und die Anzahl der technischen Anlagen gem. Anlage 2 zu o. g. Gutachten - Lage der Schaltheigenschaft - nicht verändert werden. Sollten Abänderungen notwendig sein, ist die schalldruckpegel Zuzulassung der Geräte anhand einer Schallemissionsprognose im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**2. Fernwärme**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmeversorgung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

**3. Denkmalschutz und Archäologie**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten und bodenarchäologische Stiefungen oder Grabungen zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Baubereich denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder der Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erdarbeitennehmer im Rahmen des Zumbauvertrags zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 74 Abs. 7 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einvernehmlich die Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beschreiben und andersfalls können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen ist.

Die Anzeige- und sonstigen Verfahrensunterlagen nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzgesetz des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 11 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

**4. Auffälliger Bodenausschlag**

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bodenabstände, Abfalleinlagerungen oder kontaminierte Böden bzw. Wasser festgelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt gem. § 11 Abfallgesetz bzw. §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz zu informieren.

**5. Einsichtnahemöglichkeiten von Vorschriften**

In den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingestrichelt werden, wo nach der Betrachtung gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

**6. Artenschutz**

Baurechtliche Verbotstatbestände für in betroffenen Gebieten brütende Vögelarten sowie für Fledermausausrichtungen, sind sämtliche erfassten Arten und Vorkommen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres durchzuführen. Gebäudekontrolle: Vor dem Abriss ist durch einen Sachverständigen sicherzustellen, dass sich in / an Gebäude keine besetzten Quartiere für Vögel / Fledermäuse befinden. Die Arbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Quartiere nachweislich verlassen sind. In der Außenbeleuchtung sind nur NAV-Lampen, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (ca. 3000 Kelvin) oder gleichwertige Leuchtquellen, die den Falteneffekt für Nachtsichtern minimieren, zulässig. Quartierverhalte: Die Quartierverhalte sind die Schaffung von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen an Gebäuden vorzusehen.

**7. Grünordnung**

Baumschutzsatzung: Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen. Schutz zu erhaltender Bäume: Es gilt zu erhaltende Bäume während der Baustätigkeit durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten: Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszubereiten. Insbesondere die bautechnische Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenausschlags sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 19915.

**8. Erdauflüsse**

Erdauflüsse (Bohrungen, Grundwasseremissionen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (othrarchiv@lug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen jeweiligen Fassung.

**Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"**

- Der Stadtrat Erfurt hat am 09.03.2017 mit Beschluss Nr. 2145/16 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 02.05.2017 bis 15.05.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr. 1122/18 Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 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 Vorentwurfs und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Auslegung aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 11.11.2020 mit Beschluss Nr. 1027/20 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung getilgt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 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. 23 vom 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 02.02.2021 öffentlich ausliegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 11.02.2021 mit Beschluss Nr. 1027/21 nach Prüfung der angegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 12, 13 ThürKO als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersichtlich der Textfestsatzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit dem Bescheid vom 11.02.2021 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekräftigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 23 vom 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**Ausfertigung**

Landeshauptstadt Erfurt  
Bauwesen  
Oberbürgermeister

**Rechtsverbindlich**

Dipl.-Ing. Ulf Ziesemann, ÖvVI

**Beschleunigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der vorhabenbezogenen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande von Übereinstimmen.

Planverfasser: KGS Stadtplanungsbüro Heit GmbH  
Kupferstraße 1, 99441 Mellfelden  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Überrstraße 34, 99096 Erfurt



**Erfurt**  
LANDESHauptSTADT  
ThürINGEN  
Stadtverwaltung