TEXTLICHE FESTSETZUNG (Planungsrecht)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 8 u. 11 BauNVO i.V.
mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe sind nur im Sondergebiet zulässig, nicht in den Gewerbegebieten GE 1-9 und GE 10-14. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Produktion und Einzelhandel am Standort kombiniert werden.

Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für den Lärmschutz innerhalb des Baugebietes zwischen B4 / Straße der Nationen / Demminer Straße / Nordhäuser Straße ist auch bei Erweiterung der umgebenden Straßen der Bauträger oder Rechtsnachfolger zuständig. Für die Bebauung entlang der B4 / Straße der Nationen / Demminer Straße / Nordhäuser Straße bestehen keine Anspruchvoraussetzungen, da das Gebiet als vorbelastet gilt.
Hinweis:
Angaben zu den zugrundezulegenden Prognoselärmpegeln der B4 / Straße der Nationen / Demminer Straße / Nordhäuser Straße sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

1.1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1-9 und GE 10-14
(§ 8 Abs.1-3 i.V. mit § 1 Abs 4-9 BauNVO)

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art
   außer: Gewerbegebiete GE 1,2,3,10 und 11
   Gewerbebetriebe aller Art, die in Mischgebieten nach §6 BauNVO zulässig sind (§ 1 Abs.4 BauNVO)
2. Geschäfts-,Büro- u. Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts - u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Anlagen für sportliche Zwecke.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Vergnügungsstätten.
5. Tankstellen außerhalb des im Bebauungsplan festgelegten Standortes
   Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.
   (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
   Zur Begrenzung der Lärmbelastung in den angrenzenden Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel (bezogen auf die überbaubaren Grundstückflächen) folgende Werte nicht überschreiten:
   für das Gewerbegebiet GE 1-9
   von 6.00 - 22.00 Uhr : 60 dB (A)/m²
   von 22.00 - 6.00 Uhr : 47 dB (A)/m²
   für das Gewerbegebiet GE 10-14
   von 6.00 - 22.00 Uhr : 58 dB (A)/m²
   von 22.00 - 6.00 Uhr : 44 dB (A)/m²

1.1.3 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet
(§ 11 Abs. 1 - 3 BauNVO)
zulässig sind:
Gesamtverkaufsfläche max 23.500 qm

reine Fachmarktfläche	ca 20.000 qm
hiervon	
SB Warenhaus (ca.2.500 qm Lebensmittel	
ca. 500 qm Kosmetik,Parfümerie und Gesundheit	
ca 500 qm Textil	
ca 500 qm Elektroartikel	
ca 1.500 qm sonstige Hartware-Bereiche	ca 5.500 qm
Elektro - Fachmarkt	ca 2.500 qm
Spielwaren - Fachmarkt	ca 2.500 qm
Sport - Fachmarkt incl. Zweiräder	ca 2.000 qm
Textil - Fachmarkt	ca 3.500 qm
Hartwaren und Freizeitartikel	ca 2.500 qm
Fachmärkte wie Heimtextilien, Bücher und Zoobedarf	ca 1.500 qm
Kleinteilige Shops gesamt	ca 3.500 qm
Diese bestehen aus	
ca 1.500 qm Mode u. Accesoires	
ca 500 qm Schuhe u. Leder	
ca 500 qm Hardware, Optik, u. persönlicher Bedarf	
ca 500 qm Kosmetik, körperplege und Gesundheit	
ca 500 qm Dienstleistungen	
Gesamt - Verkaufsfläche	ca 23.500 qm
zzgl. Gastronomie	ca 3.000 qm

Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zur Begrenzung der Lärmbelastung in den angrenzenden Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel (bezogen auf die überbaubaren Grundstückflächen) folgende Werte nicht überschreiten:
für das Sondergebiet SO von 6.00-22.00 Uhr : 58 dB (A) m²
von 22.00-6.00 Uhr : 44 dB (A) m²

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die angegebenen Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen gelten für die Traufhöhen.
Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenachse in der Grundstückmitte festgelegt.
Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht untergeordnete Dachaufbauten.

1.3 Bauweisen, überbaubare Grundstückflächen, Gebäudestellungen.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstückflächen liegen innerhalb der durch die Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Flächen.
Für die Gebiete GE 1-9 und GE 10,GE 11,GE 13 und GE 14 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude des Sondergebietes SO sind in der festgesetzten besonderen Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zu errichten.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur auf der überbaubaren Grundstückfläche oder auf zusätzlich ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

1.5 Tiefgaragen (§ 21a Abs.4 BauNVO)
Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Fahrbahnordnung und begleitende Begrünung sind unverbindlich und somit nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur vorgesehenen Mindestbegrünung s. textliche Festsetzungen über Anpflanzen von Bäumen. Die Begrünung kann entsprechend den Erfordernissen des Straßenausbaus und der Grundstückszufahrten modifiziert werden.

Textliche Festsetzung (Bauordnungsrecht)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

2.1 Gestaltung der Baukörper
Zulässig sind Baukörper mit extensiver Dachbegrünung

3. ALLGEMEINE HINWEISE

3.1 Begrünungssatzung der Stadt Erfurt
Die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am8.7.1992) ist zu beachten, soweit sie über die Festsetzung des Bebauungsplanes hinausreicht.

3.2 Werbeanlagen der Stadt Erfurt
Die Werbesatzung der Stadt Erfurt (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Erfurt am 19.2.1992) ist zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (Grünordnung)

1. Festsetzung als Grünfläche
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs.6 (BauGB)

1.1 bis 1.2 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Es sind mindestens 5 großkronige Laubbäume gemäß der Baumliste der Stadt Erfurt (I. Großkronige Bäume) zu Pflanzen.
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

1.3 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Es sind mindestens 2 großkronige Laubbäume gemäß der Baumliste der Stadt Erfurt (I. Großkronige Bäume) zu pflanzen.
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

1.4 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Es sind mindestens 3 großkronige Laubbäume gemäß der Baumliste der Stadt Erfurt (I. Großkronige Bäume) zu pflanzen.
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

1.5 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

1.6. Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

1.7 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.8 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.9 Festsetzung als private Grünfläche
(9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.10 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.11 bis 1.20 Festsetzung als private Gründfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.21 bis 1.25 Festsetzung als öffentliche Gründfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.26 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.27 bis 1.28 Festsetzung als öffentliche Gründfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahrten und Zuwegungen.

1.29 bis 1.30 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.
Ausnahmen bilden Grundstückszufahren und Zuwegungen.

2. Festsetzung als Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Pflanzgebot gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

2.1 bis 2.8 Festsetzung als Grün fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen (Linden, Tilia cordata) dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 10 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen.
Ausnahmen bilden je 1 Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von maximal 3 m Breite sowie Buchten zum Aufstellen von Parkbänken. Dabei muß der Abstand zum Stammmittelpunkt mindestens 3 m betragen.
Es sind mindestens zu pflanzen
2.1 4 Stück
2.2 4 Stück
2.3 17 Stück
2.4 17 Stück
2.5 18 Stück
2.6 16 Stück
2.7 26 Stück
2.8 26 Stück

2.9 bis 2.10 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen entsprechend der Baumliste der Stadt Erfurt(I Große Bäume) parallel zur Verkehrsfläche dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 15 m betragen.
Der Abstand Stammittelpunkte zur Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) muß mindestens 1 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen bilden Grundstückszuwegungen. Dabei muß der Abstand zum Stammittelpunkt mindesten 3 m betragen.
Es sind mindestens zu pflanzen:
2.9 11 Stück
2.10 3 Stück

2.11 bis 2.12 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen entsprechend der Baumliste der Stadt Erfurt (I Große Bäume) parallel zur Verkehrsfläche dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 15 m betragen.
Der Abstand Stammittelpunkte zur Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) muß mindestens 1 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen.
Ausnahmen bilden Grundstückszuwegungen. Dabei muß der Abstand zum Stammittelpunkte mindestens 3 m betragen.
Es sind mind. zu pflanzen:
2.11 20 Stück
2.12. 4 Stück

2.13 bis 2.16 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 6 BauGB)

2.18 bis 2.20, 2.25 bis 2.28 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäummen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen entsprechend der Baumliste der Stadt Erfurt (I Große Bäume) parallel zur Verkehrsfläche dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 15 m betragen.
Der Abstand Stammittelpunkt zur Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) muß mindestens 1 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen.
Ausnahmen bilden Grundstückszuwegungen. Dabei muß der Abstand zum Stammittelpunkt mindestens 3 m betragen.
Es sind mindestens zupflanzen:
2.13 5 Stück
2.14 9 Stück
2.15 6 Stück
2.16 6 Stück
2.18 9 Stück
2.20 9 Stück
2.25 17 Stück
2.26 4 Stück
2.27 4 Stück
2.28 16 Stück

2.17 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

2.19, 2.21 bis 2.24 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen entsprechend der Baumliste der Stadt Erfurt (I Große Bäume) parallel zur Verkehrsfläche dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 15 m betragen.
Der Abstand Stammittelpunkt zur Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) muß mindestens 1 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen.
Ausnahmen bilden Grundstückszuwegungen. Dabei muß der Abstand zum Stammittelpunkte mindestens 3 m betragen.
Es sind mindestens zu pflanzen:
2.17 14 Stück
2.19 21 Stück
2.21 2 Stück
2.22 3 Stück
2.23 4 Stück
2.24 20 Stück

2.29 bis 2.30 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es soll eine heckenartige Pflanzung aus Sträuchern mit Arten der Baumliste der Stadt Erfurt angelegt werden.

2.31 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es soll ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern in lockerer truppweiser Pflanzung angelegt werden. Dabei sind Arten der Gehölzliste der Stadt Erfurt zu verwenden.
Die Silhouette sollte aufgelockert sein und die Durchblasbarkeit gewährleistet sein.
Es sind:
10 % Bäume erster Ordnung
20 % Bäume zweiter Ordnung und
70 % Sträucher
in einem Pflanzabstand von einem Mieter zu pflanzen
Vorgelagert ist ein mindestens 1,50 m breiter Krautsaum.

2.32 bis 2.34 Festsetzung als private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen entsprechend der Baumliste der Stadt Erfurt (I. Große Bäume) parallel zur Verkehrsfläche dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 15 m betragen.
Der Abstand Stammittelpunkt zur Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) muß mindestens 1 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen.
Ausnahmen bilden Grundstückszuwegungen. Dabei muß der Abstand zum Stammmittelpunkt mindestens 3 m betragen.
Es sind mindestens zu pflanzen.
2.32 10 Stück
2.33 13 Stück
2.34 5 Stück

2.35 bis 2.37 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es ist eine Allee aus großkronigen Laubbäumen entsprechend der Baumliste der Stadt Erfurt (I. Große Bäume) prallel zur Verkehrsfläche dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten.
Dabei darf der Abstand der Bäume maximal 15 m betragen.
Der Abstand Stammittelpunkt zur Verkehrsfläche (Straße, Gehweg) muß mindestens 1 m betragen.
Die Flächen unterhalb der Bäume sind dauerhaft zu begrünen.
Ausnahmen bilden Grundstückszuwegungen. Dabei muß der Abstand zum Stammittelpunkt mindestens 3 m betragen.
Es sind mindestens zu pflanzen:
2.35 11 Stück
2.36 11 Stück
2.37 10 Stück

2.38 bis 2.42 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es soll ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern in lockerer truppweiser Pflanzung angelegt werden.
Dabei sind Arten der Gehölzliste der Stadt Erfurt zu verwenden. Die Silhouette sollte aufgelockert sein und die Durchblasbarkeit gewährleistet sein.
Es sind:
20 % Bäume erster Ordnung
30 % Bäume zweiter Ordnung und
50 % Sträucher
in einem Pflanzabstand von einem Meter zu pflanzen
Vorgelagert ist ein mindestens 1,50 m breiter Krautsaum.

2.43 bis 2.44 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Es soll ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern in lockerer truppweiser Pflanzung angelegt werden. Dabei sind Arten der Gehölzliste der Stadt Erfurt zu verwenden.
Die Silhouette sollte aufgelockert sein und die Durchblasbarkeit gewährleistet sein.
Es sind:
10 % Bäume zweiter Ordnung und
90 % Sträucher
in einem Pflanzabstand von einem Meter zu pflanzen.
Vorgelagert ist ein mindestens 1.50 m breiter Krautsaum.

3. Festsetzung als Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3.1 bis 3.3 Festsetzung als öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Borntalgrabens sind naturnah zu entwickeln, d.h.
- Anlage von Extensivrasen, Solitärbäume und -sträucher,
- Pflanzung von Hecken
Bäume und Sträucher dürfen 25 % der Grundfläche nicht überschreiten. Bei den Bäumen gilt zur Flächenermittlung die Kronenprojektion.
Für Bäume erster Ordnung 50 qm
Für Bäume 2. Ordnung 15 qm
Es sind Arten aus der Pflanzliste der Stadt Erfurt zu verwenden.

4. Festsetzung als private Grünfläche
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung Wasserfläche
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Festsetzung als Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung Wasserfläche
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind naturnah zu entwickeln, d.h.
- Anlage von Extensivrasen, Solitärbäume und -sträucher.
- Planzung von Hecken.
Bäume und Sträucher dürfen 30% der Grundfläche nicht überschreiten. Bei den Bäumen gilt zur Flächenermittlung die Kronenprojektion.
Für Bäume erster Ordnung 50 qm
Für Bäume 2. Ordnung 15 qm
Es sind Arten aus der Pflanzliste der Stadt Erfurt zu verwenden.
Innerhalb der Extensivrasenflächen sind naturnah gestaltete Mulden mit flachen Ufern anzulegen, welche einen Überlauf zum Borntalgraben haben.

5. Pflanzgebot gemäß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind mindestens 2/10 der Baugebietsflächen zu begrünen. Dabei muß der Anteil der standortgerechten Bäume und Sträucher mindestens 30% betragen. Für Bäume ist zur Ermittlung des Flächenanteils die Kronenprojektion anzunehmen. Sie beträgt
Für Bäume erster Ordnung 50 qm
Für Bäume 2. Ordnung 15 qm

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes sind mit je einem Laubbaum je vier Stellplätze dauerhaft zu überstellen. Dabei ist für den Wurzelraum mindestens eine Fläche von 4 qm freizuhalten, die dauerhaft zu begrünen bzw. mit einer Baumscheibe zu versehen ist.
Folgende Arten können beispielsweise verwandt werden:
- Weißdorn Crataegus monogyna
  Eberesche Sorbus aucuparia
- Mehlbeere Sorbus aria

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9, Abs. (1), Satz 25a BauGB)
Private Müllbehälter sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen. Sie sind einzubinden durch Begrünung bzw. durch Rankgerüste mit dauerhafter Begrünung durch Kletter- oder Schlingpflanzen.
Erlaubt ist die Unterbringung in Schränken aus Beton, Mauerwerk oder Holz, soweit sie dauerhaft begrünt werden.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9. Abs. (1) Satz 25a BauGB)
Einfriedigungen sind, soweit erforderlich, aus lebenden Materialien herzustellen. Ist dieses nicht möglich, so sind Zäune, Mauern o.ä. flächig zu beranken.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt für alle Flachdächer im Bebauungsplan, die nicht anderweitig gekennzeichnet sind.
Als Flachdächer gelten alle Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad 30% der Bruttodachfläche dürfen mit nicht begrünbaren Teilen (Aufzüge, Klimanalgen etc.) versehen sein.
Die Dachbegrünung ist mindestens als Grasdach auszubilden.
Dabei muß die Dicke der Vegetationsschicht mindestens 5 cm betragen.
Ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern (Tiefgaragen) sind intensiver mit Gehölzanteil (mindestens 10%) zu begrünen. Dabei muß die Vegetationsschicht ≥ 35 cm betragen

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Die Festsetzung der Fassadenbegrünung gilt für alle nachfolgend beschriebenen Gebäudeflächen, soweit sie nicht im Bebauungsplan anderweitig gekennzeichnet sind.
Fensterlose Gebäudeflächen, die größer als 20 qm sind, müssen durch Fassadenbegrünung begrünt werden.
Bei Parkdecks o.ä. sind mindestens 30% der Gebäudeflächen zu begrünen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen in erforderlichem Umfange anzuordnen.
Die Kletterpflanzen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten.

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Der Borntalgraben ist naturnah umzugestalten. Dieses Verfahren erfolgt aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen.

8. Allgemeines

8.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO dürfen auf privaten und öffentlichen Grünflächen nicht errichtet werden.

8.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Wegeflächen zulässig, die zum Anschluß des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen sowie der Verbindung einzelner Gebäude untereinander notwendig sind.

8.3 Oberboden (gemäß DIN 18915) im Plangebiet ist zu sichern und soweit möglich wiederzuverwenden, Überdeckung des Bodens ist untersagt.
Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite vorzunehmen.
Bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten ist eine Zwischenbegrünung gemäß DIN 18 917 vorzunehmen.
(§ 1, Abs. 5 in Verbindung mit § 202 BauGB)

8.4 Bei allen Pflanzarbeiten ist DIN 18916 zu beachten

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Zum Schutz vor Immissionen ist zur B 4 ein Wall anzulegen mit Neigungen von 1:1,5 zur Straße und bis zu 1:3 zum Plangebiet.
Die mittlere Höhe über der Straße darf 2 m nicht überschreiten.

A N H A N G

Pflanzenliste für die Verwendung von Einheimischen Gehölzern im Raum Erfurt

BÄUME 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanuum	Roß-Kastanie
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Populus alba	Silber-Pappel, Weiß-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Auercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde, Stein-Linde
Tilla platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme, Feld-Rüster
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

BÄUME 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau Erle
Betula pendula	Weiß Birke
Betula pubescens	Moor-Birke, Flaum-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraster	Holz-Birne, Wild-Birne
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus avium	Vogel-Kirsche, Wild-Kirsche
Salix fragilis	Bruch-Weide, Knack-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Gemeine Eibe

GROSSE STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus aveliana	Haselnuß
Crateagus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparia	Besen-Ginster
Eunonymus europaeus	Spindelstrauch,Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche, Stein-Weichsel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Wein Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide, Palm-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide, Asch Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide, Kopf-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder, Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

KLEINE STRÄUCHER

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cotoneaster integerrimus	Bergmispel, Steinmispel
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus fruticosa	Zwerg Kirsche, Steppen-Kirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose, Gemeine Hecken-R
Rosa gallica	Essig Rose, Franz. Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose, Mai-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose, Dünen-Rose
Rubus caesius	Blaue Brombeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Vaccinium uliginosum	Moorbeere, Rauschbeere
Vaccinium myrtillus (Halbstrauch)	Heidelbeere
Vaccinium vitis-idaea (Halbstrauch)	Preiselbeere

KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. §§1-4, 8, 9-12,30, 33, 136-191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.Teil 1 S.466-473
2. §§1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1 S.132 ff.)
3. §§1, 2, 9, 11 und 19 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S.621 ff.)
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S.929 ff.) i.V.m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S.950 ff.)
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1 S.466 ff.)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1992 (BGBl. Teil 1 S.630 ff.)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S.210 ff.)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 S.58 ff.)
9. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24.07.1992 (GVBl. S.383 ff.)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil 1 S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.481-482)
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Voräufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S.57 ff.)
12. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil 1 S.880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.483-485)
13. Gesetz zur Plege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz ThürDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S.17 ff.)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Erfurt, den
Katasteramt

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes :	**Architekten** Gutsmann + Giese Zeunerstraße 19 45133 Essen- Bredeney Telefon 0201 / 42827

Stadtplanungsamt Erfurt

Bearbeiter — Abteilungsleiter — Amtsleiter

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Erfurt vom 19.12.1990 bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 1 vom 09.01.1991

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen gem. § 246a (1) Nr.1 S.1 BauGB.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB ist am 21.11.1991 durchgeführt worden.
Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist abgesehen worden gem. § 2 (2) Satz 1 BauGB-Maßnahmen G.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB und § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG mit dem Schreiben vom 25.11.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 17.3.93/4.3.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 (2) S.1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 26.4.-28.5.93/21.3.-6.4.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 16.4.93/11.3.94 im Amtsblatt der Stadt Erfurt mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gelegenheit zur Erörterung gegeben gem. § 2 (2) BauBG-MaßnahmenG gegeben.

Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 26.05.94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und § 5 VKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den 11. Okt. 1994
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246a (1) Nr. 4 S.1 BauGB durch Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde
Az.: 210-4621. 20- EF- GEISO „GIK 017"

– mit i.V.m. Teil A – GENEHMIGT
Weimar, d. 04. Jan. 1995

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 01.02.1995
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 04.01.95 ist am 03.02.95 gem. § 12 S. 1 BauGB im Amtsblatt amtlich mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den 03.02.1995
Oberbürgermeister

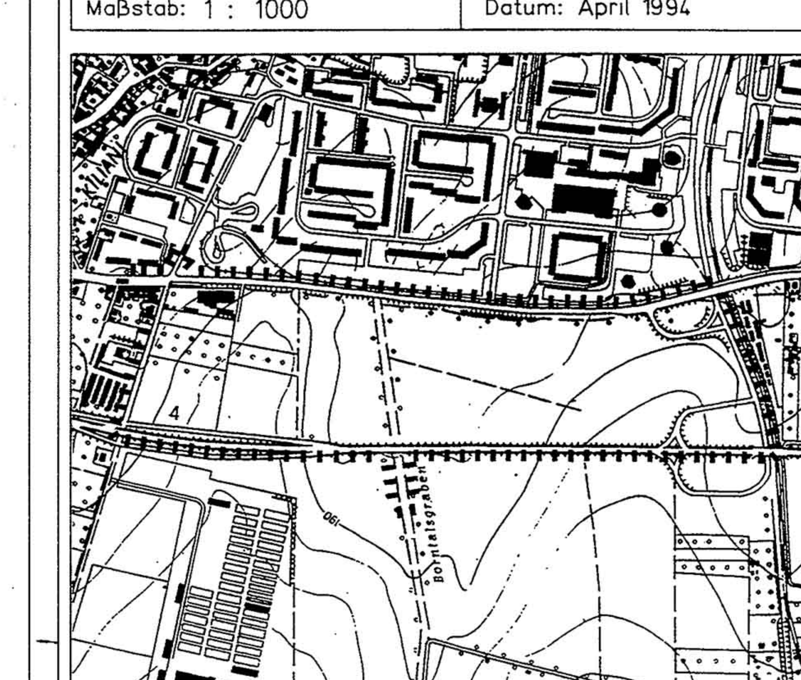
STADT ERFURT

Bebauungsplan GIK 017 Teil B

Textliche Festsetzung

für das Gebiet zwischen Nordhäuser Straße
Demminer Straße, Hannoversche Straße (B4)
und der Straße der Nationen
mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab: 1 : 1000	Datum: April 1994



Planausschnitt im Maßstab 1 : 10 000

61 – STADTPLANUNGSAMT