TEIL A1: Planzeichnung

Gebäudeteil	max. Zahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe in m über NHN
Bestand5	I	196,0
A2, B2, C2	III	202,5
Bestand3	III	203,5
Bestand4, E2	III	204,0
A1, B1, C1, D2	IV	205,5
Bestand6	IV	207,0
Bestand2, E1	IV	208,0
D1	V	208,0
Bestand1	V	210,0

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Hmax.	maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhe Null)

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

Baugrenze

Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- Baum zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- Baum zu erhalten oder zu verpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen. Hier: Hecke (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- P1 — Vgl. Textliche Festsetzung 9.4

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- Überbaubare Durchfahrt / Luftgeschoss LH min. 4,00 m
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Vgl. Textl. Festsetzung 5.1)
- StP — Stellplätze oberirdisch
- TG — Tiefgarage
- Mü — Müllübergabestandort
- privater Spielplatz
- Gebäude E

Plangrundlage

- 250/18 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)
- *146.63 — Höhenpunkt (Bestand) in Meter über NHN

TEIL B: Textliche Festsetzungen

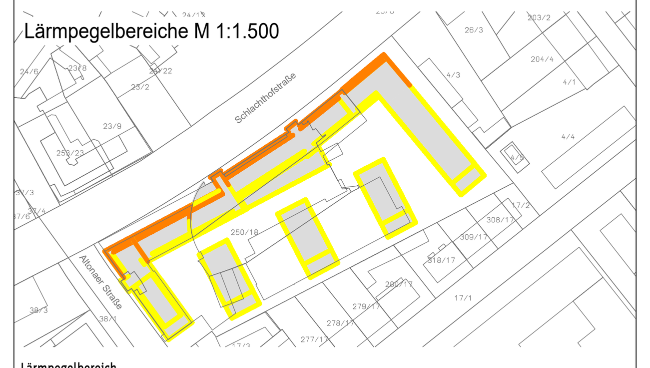
NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.
1.1	Mischgebiet (MI)	§ 6 BauNVO
1.1.1	Im Mischgebiet sind nicht zulässig: - Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO, - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Ab. 3 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen (vgl. Definition in textl. Festsetzung 1.1.2)	§ 1 (5) BauNVO
1.1.2	Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente: Zentrenrelevante Sortimente Nahversorgungsrelevante Sortimente Apothekenwaren, Schnittblumen, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften (Sonstige) zentrenrelevante Sortimente Anglerartikel, Augenoptik, Bastel- und Künstlerartikel, Bekleidung, Bücher, Campingartikel, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sammlerbriefmarken und –münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Uhren / Schmuck	§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO
1.1.3	Ausnahmsweise kann von der textlichen Festsetzung 1.1.1 für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² abgewichen werden.	
2	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO
2.1	Die zulässige Grundfläche (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Planeintrag festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65, durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb des Geländes bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden.	
2.2	Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Planeintrag festgesetzt.	§ 20 BauNVO
2.3	Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt. Für die Höhenfestsetzungen gilt als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des höchsten Punktes des Gebäudes – einschließlich Attika / Brüstung. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen), Treppenräume und Fahrstuhlschächte ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.	§ 18 (1) BauNVO i. V. m. § 16 (6) und (2) Nr. 4 BauNVO
3	**Überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. m. § 16 (2) BauNVO
3.1	Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge und auch Terrassen wie folgt überschritten werden: • Balkone bis 2,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 8,00 m • ebenerdige Terrassen bis 3,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 8,00 m • Dachterrassen dürfen innerhalb der Baufenster 2 und 5 lediglich eine Fläche von jeweils max. 4,00 m Tiefe und 6,00 m Länge einnehmen und müssen an zwei Seiten mindestens 2,00 m Abstand von der Baugrenze halten. • Treppenaufgänge und Notausgänge bis 2,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 3,00 m.	§ 23 (3) BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (3) S 2 BauGB
4.1	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetzten Flächen unzulässig mit Ausnahme technisch notwendiger Anlagen.	§§ 14 und 23 (5) BauNVO
4.2	Tiefgaragen sind nur in der zeichnerisch festgesetzten Fläche (TG) zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in der zeichnerisch festgesetzten Fläche (StP) und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Fahrradstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Gruppen auf einer Fläche von jeweils maximal 4,00 m mal 7,00 m zulässig sowie innerhalb der Baugrenzen.	§ 12 (6) BauNVO
4.3	Ein- und Ausfahrten sind mit einer Breite von maximal 8,50 m zulässig.	
5	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**	§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB
5.1	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche F1 ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr zu belasten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.	
6	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
6.1	Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern baulich unverhältnismäßige Aufwendungen oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Bei baulichen Anlagen zur Versickerung ist ein Gutachten zum Nachweis der Funktion sowie der Unbedenklichkeit der Einleitung zu erstellen. Zudem ist der Nachweis der Unschädlichkeit für angrenzende Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und zu erhaltende Bäume erforderlich.	
6.2	Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind als offene Vegetationsfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzungen zur GRZ (vgl. textliche Festsetzung 2.1) gelten davon unabhängig. Zusätzlich sind 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche P1 (vgl. textl. Festsetzung 9.4) kann darauf angerechnet werden.	
6.3	Die Flachdächer der Gebäude A, B, C, D und E sind mit extensiver Dachbegrünung (z. B. mit Gräsern, Sedum und Moosen etc.) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Mindestdicke der Substratschicht beträgt 12 cm. Ausgenommen davon sind die Flächen für Dachterrassen (vgl. auch textliche Festsetzung 3.1), technische Aufbauten und Kiesstreifen in den Randbereichen mit einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen der Neubauten nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Tiefgarage ist mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von im Mittel mindestens 80 cm zu überdecken, im Bereich der Bäume ist eine Mindestüberdeckung von 1,00 m vorzusehen.	
7	**Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung , Nutzung oder Speicherung von Strom , Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**	§ 9 (1) Nr. 23 BauGB
7.1	Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.	§ 9 (1) Nr. 23 a) BauGB
7.2	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder für Solarthermie zu treffen.	§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB
8	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
8.1	Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen je nach Lärmpegelbereich (siehe untenstehende Karte) und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens aufweisen.	

maßgebl. Außenlärmpegel La [dB(A)]	+Lärmpegelbereich	R'w,res [dB(A)] für Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	R'w,res [dB(A)] für Raumart: Büroräume u. ä.	Betroffene Bereiche
61 – 65	III	35	30	Karte mit Lärmpegelbereichen (untenstehend)
66 - 70	IV	40	35	Karte mit Lärmpegelbereichen (untenstehend)

R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-1, Abschnitt 4.4 anzuwenden.

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
8.2	Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmer geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist. Der Nachweis des erf. R'w,res nach DIN 4109 ist unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen zu führen.	
8.3	Das an das östliche Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße geplante unmittelbar anschließende Gebäude E ist vor Nutzungsaufnahme weiterer Neubauten mindestens im Rohbau zu errichten.	
8.4	Im Plangebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen und der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträgliche gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen vorzusehen.	

Lärmpegelbereiche M 1:1.500



Lärmpegelbereich
Immissionshöhe: Maximale Belastung je Fassade

I <=55dB	III <=65dB	V <=75dB	VII >80dB
II <=60dB	IV <=70dB	VI <=80dB	

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
9	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung**	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
9.1	Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann um bis zu 5 Meter abgewichen werden, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Bäume aus der Pflanzliste (abhängig von ihrem Standort über oder außerhalb der Tiefgarage) zu wählen.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
9.2	Von den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei Abgang im Rahmen der Herstellung des gleichwertigen Ersatzes vom Standort abgewichen werden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, DIN18920 und RAS-LP 4 während der Bauphase und darüber hinaus vor Beeinträchtigungen und gegen mechanische Beschädigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Dazu gehört ebenso, dass im Wurzelbereich der Bäume kein Bodenabtrag und keine Verdichtung erfolgen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Im Bereich der bestehenden Tiefgarage (Südostecke Gebäude A) und der Südecke von Gebäude D kann von dieser Regelung abgewichen werden. Im Falle des Absterbens ist der Baum durch Neupflanzung entsprechend der gemäß Textlicher Festsetzung 9.6 festgesetzten Art zu ersetzen.	§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
9.3	Die vorhandenen, in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Heckenpflanzungen (geschnittene Hecke) im Bereich der Altonaer Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
9.4	In der zeichnerisch festgesetzten Pflanzfläche „P1" ist eine Hecke gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist die Ausbildung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke als natürliche Einfriedung des Grundstücks.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
9.5	Gebäudefassaden auf der Südseite des Gebäudeteils Bestand 5 sowie fensterlose Mauer- und Wandflächen von mehr als 50 m² sind flächig mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß der Arten aus in der textl. Festsetzung 9.6 festgesetzten Pflanzliste zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelbereiche der Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wandbereiche in den Tiefgaragenzufahrten.	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
9.6	Pflanzliste Laubbäume und Pflanzqualität	

Bäume 1. Ordnung

Acer x freemanii	Schmalkroniger Rot-Ahorn
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campreste	Feld-Ahorn
Acer x freemanii	Schmalkroniger Rot-Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus x thringiaca	Thüringer Mehlbeere
Salix alba	Silber-Weide
Cercis canadensis	Kanadischer Judasbaum
Phellodendron sachalinense	Sachalin Korkbaum
Alnus rubra	Rot-Erle
Quercus imbricaria	Schindel-Eiche
Tetradium danielii	Samthaarige Stinkesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Lonicera	Heckenkirsche, Geißblatt (in Arten und Sorten)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Wisteria	Blauregen (in Arten und Sorten)

Pflanzqualität

Die anzupflanzenden Bäume sowie die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm auszubilden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO und nach § 12 (3) Satz 2 BauGB

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
10	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 (1) Nr. 1 ThürBO i. V. m. § 12 (3) Satz 2 BauGB
10.1	Bauliche Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
10.2	Die Gebäudefassaden sind als Putzfassade im Farbspektrum von Sand-, Beige-, Braun- und Grautönen mit einem Hellbezugswert von 85% bis 60% herzustellen. Glasfassaden sind bei der Fassadengestaltung nur im Erdgeschoss und nur bei den gewerblichen Nutzungen zulässig. Gestaltung in dunklen Farbtönen und abweichenden und kontrastieren Materialien bei untergeordnete Bereichen wie beispielsweise Sockelbereichen der Gebäude, Tiefgaragenzufahrten, Nebenanlagen, Staffelgeschossen, Gesimsen o.ä. sind zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas für Brüstungen und Fenster sowie bei Photovoltaikanlagen unzulässig.	
10.3	Straßenseitig sind gestalterisch die abgesetzten Sockelbereiche der vorhandenen Bebauung aufzunehmen (z.B. durch unterschiedliche Farbwahl).	
10.4	Lüftungsbauwerke für Tiefgaragen sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren oder als Stadtmobiliar zu gestalten.	
10.5	Der räumliche Abschluss der Tiefgarage (Tor, Rollgitter) ist gestalterisch in die Fassade zu integrieren.	
10.6	Alle Gebäude sind mit Flachdächern auszubilden. Ausgenommen sind die Pultdächer der Bestandsgebäude.	
11	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 (1) Nr. 1 ThürBO
11.1	Werbeanlagen sind ausschließlich an der Altonaer Straße und der Schlachthofstraße zugewandten Seite zulässig.	
11.2	Werbeanlagen an Fassaden sind nur in einer maximalen Größe von 1,00 m in der Höhe und 4,00 m in der Länge zulässig. Es ist an den Fassaden je Fassadenseite nur eine Werbeanlage je Betrieb und Einrichtung zulässig.	
11.3	Die Anordnung von Werbeanlagen an der Fassade darf nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses erfolgen.	
11.4	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.	
11.5	Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in der Gestaltung unterordnen.	
12	**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 (1) Nr. 4 ThürBO i. V. m. § 12 (3) BauGB
12.1	Oberflächenbefestigungen von Wegen und Zufahrten sind mit offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen sowie als wassergebundene Decke zulässig. Zufahrten der Tiefgaragen sowie der Stellplätze können ausnahmsweise in Asphalt oder Beton ausgeführt werden. Stellplätze für Gewerbebetriebe im Bereich der Schlachthofstraße können ausnahmsweise in Asphalt oder Beton hergestellt werden.	
12.2	Einfriedungen sind nur als Metallzäune sowie als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune zulässig.	
13	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 88 (1) Nr. 4 ThürBO
13.1	Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren	
14	**Herstellen von Stellplätzen**	§ 88 (1) Nr. 7 ThürBO i. V. m. § 49 (1) Satz 3 ThürBO
14.1	Je Wohneinheit sind 1,0 Pkw-Stellplätze und je 35 m² Wohnfläche sind 1,0 Fahrradstellplätze herzustellen.	
14.2	Bei gewerblicher Nutzung sind - je 50 m² Nutzfläche 1,0 Pkw-Stellplätze herzustellen sowie - bei Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen je 70 m² Hauptnutzfläche (Mittelwert) 1,0 Fahrradstellplätze und - bei Einzelhandelsnutzungen je 50 m² Verkaufsfläche 1,0 Fahrradstellplätze herzustellen.	

TEIL C: Hinweise

1 Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. 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:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).

2 Denkmalschutz

Gemäß § 13 (1) Nr. 1 ThürDSchG sind alle baulichen und andere eingreifenden Veränderungen an einem Kulturdenkmal erlaubnispflichtig. Dies schließt bauliche Veränderungen in der Umgebung ein, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken können.

Außerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

Hamburger Block Altonaer Straße 15, Hamburger Straße 21
Wohnanlage Bremer Straße 23-30, Schlachthofstraße 66-72

An der Erhaltung der Kulturdenkmale und deren Bestandteile besteht aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

3 Altlasten

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des (damaligen) Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter der Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung und nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Künftige Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

4 Bodenaufschlüsse/Grundwasser

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

5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6 Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüschen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Für die Phase der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Eine ökologische Baubegleitung wird auch für die Baumstandorte i. S. des Baumschutzes auf Baustellen erforderlich.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, Oktober 2019

Der Wegfall von potenziellen Brutplätzen ist durch die Anbringung von acht Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter zu kompensieren. Davon sind 4 vor Baubeginn und vier nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen. Weiterhin sind vier künstlichen Fledermaus- Quartierkästen in bzw. an den Fassaden der Gebäude in Ost-/Westausrichtung anzubringen.

7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 (3) BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734"Altonaer Höfe"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 02.07.2020 mit Beschluss Nr. 0648/20 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. 14 vom 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (1) BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07.08.2020, ist vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 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 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 und § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2020 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 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (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 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (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 (1) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 (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 (3) BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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 von 12/2020 übereinstimmen

Erfurt, den 27. April 2021

Gez. Leypold OVR
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt

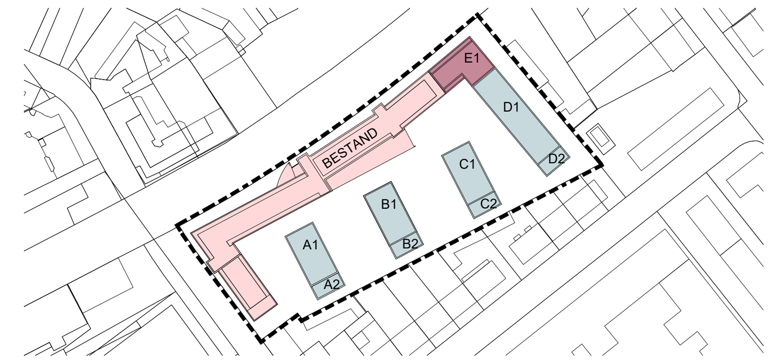
Planverfasser: A N P
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
D-34130 Kassel

Rechtsgrundlagen

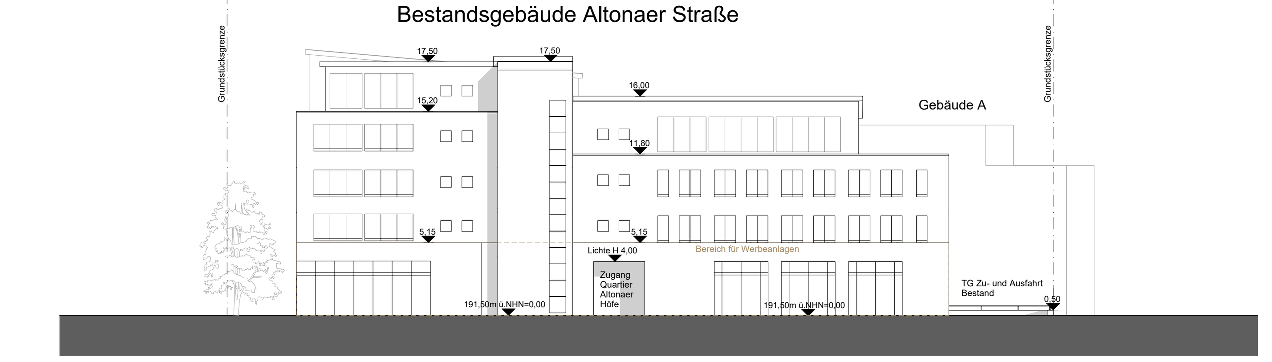
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
5. Thüringer Gemeinde- und Landeskreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

TEIL A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:250

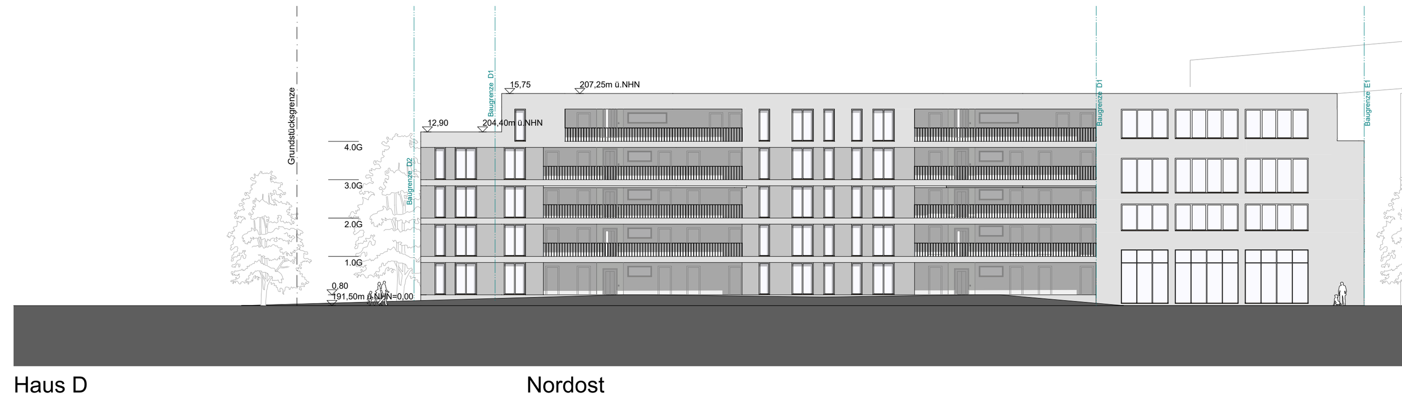


Bestandsgebäude Altonaer Straße

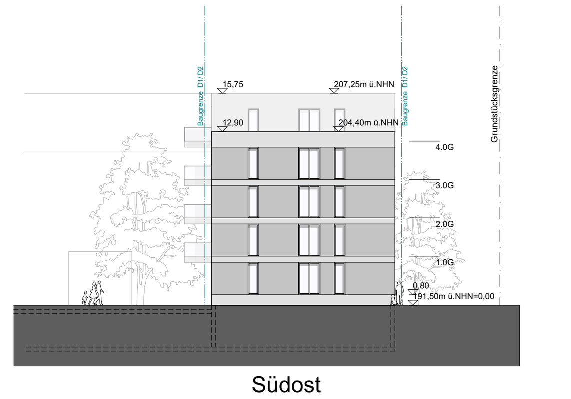


Westansicht Altonaer Straße

Haus D Süd

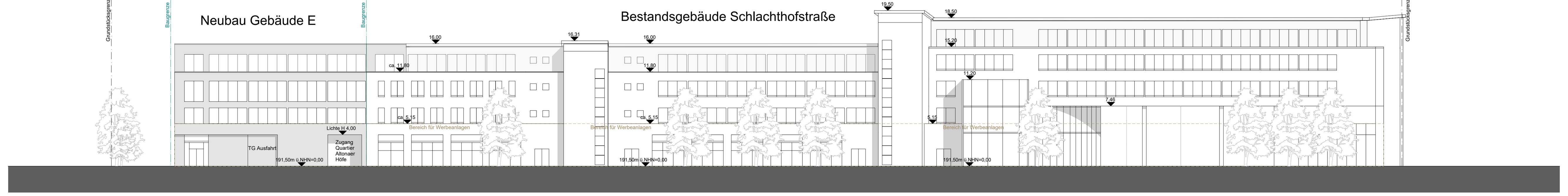


Haus D Nordost



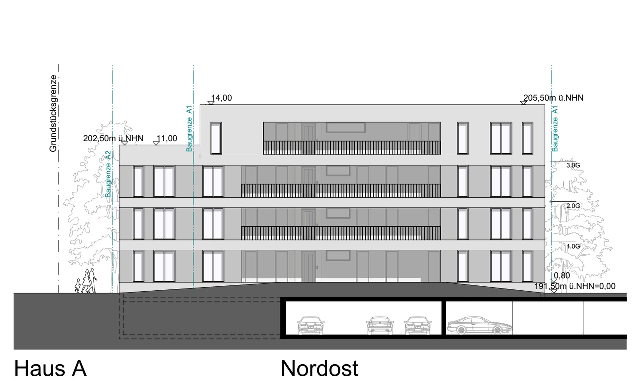
Südost

Neubau Gebäude E — Bestandsgebäude Schlachthofstraße

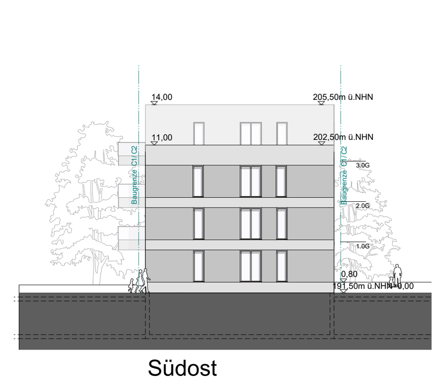


Nordansicht Schlachthofstraße

Ansicht Gebäude A, B, C

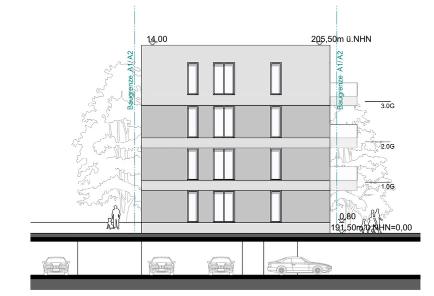


Haus A Nordost



Südost

Südwest

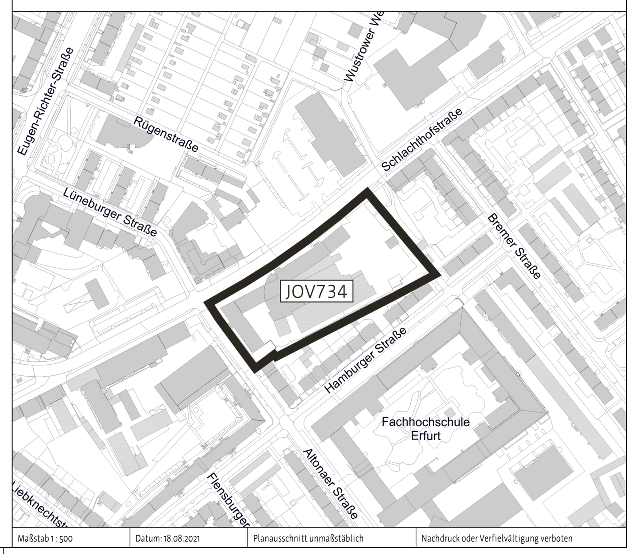


Nordwest

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734
"Altonaer Höfe"

ENTWURF

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab 1 : 500 | Datum: 18.08.2021 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten