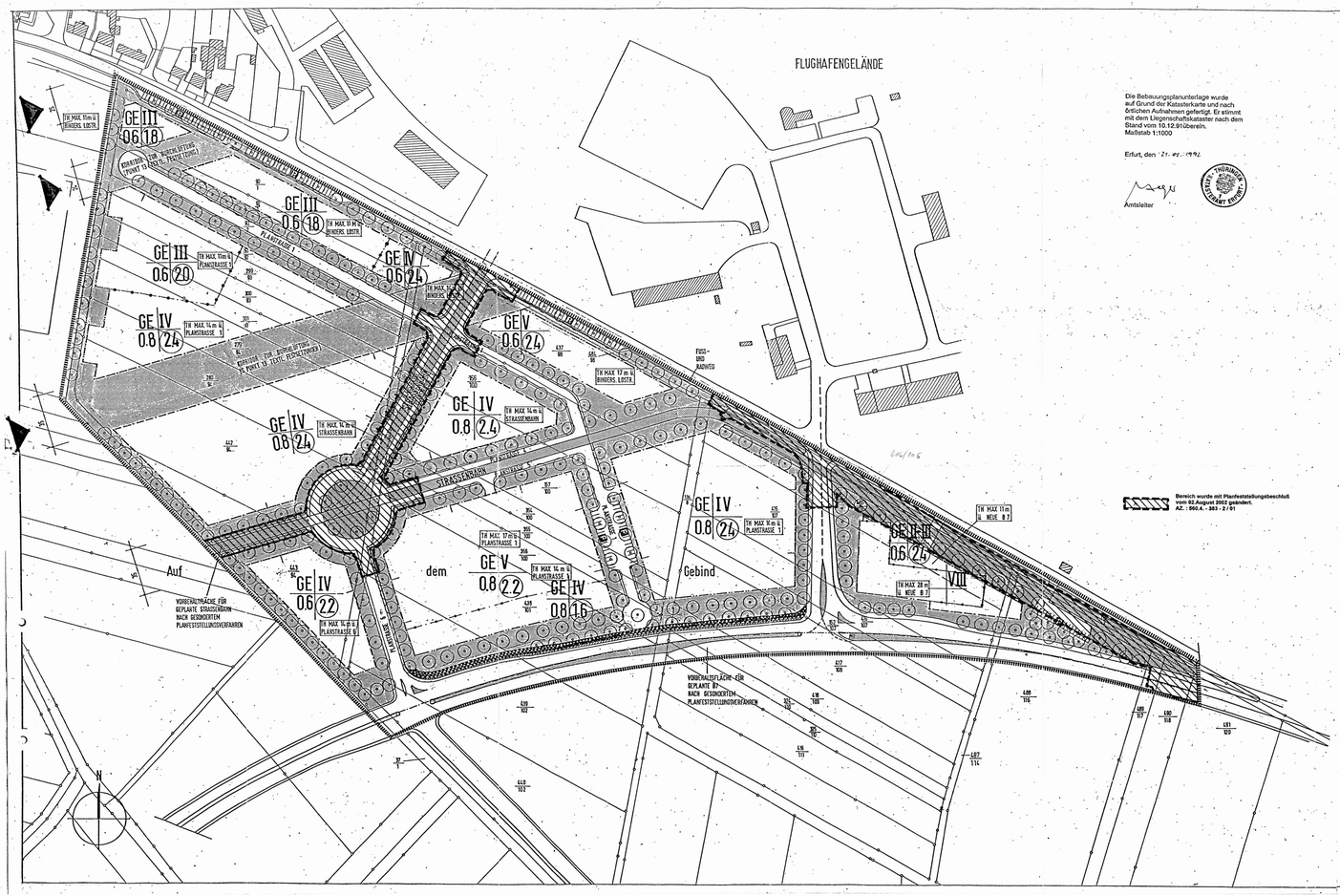

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrecht)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Je Grundstücksfläche sind mindestens folgende Grünflächenanteile einzuhalten:

Festsetzung	GFZ	mit Bodenanschluß	Grundstücksgrünfläche gesamt
GE	0,6	30 %	35 %
GE	0,8	15 %	20 %

Bei Unterschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) wie folgt zu verfahren:
Je Grundstücksfläche der Festsetzung GE sind mindestens 30 % mit Bodenanschluß, hiervon 70 % der Freiflächen als Grünfläche anzulegen.

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte auf Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne o. ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Überlaufwasser ist mit einem Anschluß an das Regenwasserkanalsystem zu betreiben. Unmittelbar vor der entsprechenden Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinleitung kombiniert werden, in diesem Fall ist/ sind die Fassungsvermögen der Zisterne auf 30 Lit./qm projezierte Dachfläche begrenzen. Das Regenwasser ist zur Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.

2. Wege- und Platzflächen sind generell wasserdurchlässig herzustellen d.h. sie sind in ungebundener Bauweise (unverfugtes Pflaster mit Fugenbreite mindestens 2 cm) anzulegen, mit Ausnahme von Eingangsbereichen, Tiefgaragenzufahrten und flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Die im Plan auf den nicht über-/unterbaubaren Grundflächenflächen festgesetzten hochstämmigen Laubbäume der Artenverwendungsliste (AVL) sind mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (bis 1 Meter Höhe) zu pflanzen, 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der AVL 4 + 7 zu bepflanzen. Die Auswahl der Bäume der AVL 1 (1. Ordnung) entlang der Straßenbahn ist so vorzunehmen, daß die Baumwurzeln sind - kann nicht in die Bahnkörper hineinragen.

2. Die im Plan auf den straßenbahnen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume der AVL 1 sind als hochstämmige Laubgehölze, bei einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (bis 1 Meter Höhe) zu pflanzen.

3. 20 % der Grundstücksgrünflächen sind mit Gehölzen der AVL. II + IV zu bepflanzen. Hiervon ist je angefangenen 300 qm Grundstücksgrünfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (bis 1 Meter Höhe) aus den AVLn 1 + 8 zu pflanzen.

4. Die nach 1.- 3. zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

5. Entledigungen, soweit erforderlich, sind mit lebenden Materialien herzustellen.

6. Mit unterbauten Grundstücksflächen wie z.B. Tiefgaragen ist wie folgt zu verfahren:
Die Deckenoberfläche, deren unterirdischen Bauwerkes oder Bauteiles mindestens 1 Meter fester als die Gebäudeoberfläche (gemessen von Ansicht des Ausgangsniveaus an der Ausenwand des Hauptgebäudes) liegen, Auf den Anteilen der Grundstücksgrünflächen ist die entsprechende Raum mit geeignetem Vegetationssubstrat aufzufüllen. Diese Vegitationsflächen sind entsprechend PKT. 3 mit Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

7. Flächen für Müll- und Abfallbehälter sowie für ähnliche Nutzlichen sind zu umbauen und mit geeignoten Gehölzen abzuschirmen.

8. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist innerhalb dieser Stellplätze mindestens 1 Laubbaum der AVL 1 mit 30/35 cm Stammumfang zu pflanzen. Die offenene Baumscheibe muß mindestens 80 % der Fläche eines Stellplatzes betragen.

9. Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu 70 % zu begrünen.

10. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen ist auf 20 % zu begrenzen.

11. Je 1.000 qm gebauter und unbegrünter Wand- und Fassadenfläche ist auf dem jeweiligen Grundtück zusätzlich ein Laubbaum oder 30 qm Gehölzfläche anteilig auf dem Grundstücke zu bepflanzen bzw. anzulegen. Die unter 1.- 3. genannten Mindestfestsetzungen sind hier nicht anrechenbar.

12. Fensterlose Mauern- und Fassadenflächen von mehr als 25 qm sind entsprechend der AVL.V. flachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzten.
Die Anwendung von Pkt. 11.Ule 1.000 qm ...) der textlichen Festsetzungen ist hierbei ausgeschlossen.

13. Auf dem nördlichen Korridor (Breite 35 m) zwischen Nordplatte Plangebiet und der parallel verlaufenden, geraden Straßenbahntrasse ist eine max. 7 Meter breite, innere Erschließungsstraße zulässig.

Die Trassenführung erfolgt parallel zur Lage des Korridors. Eine Baumbepflanzung, beidseitig der Erschließungsstraße, ist unter Berücksichtigung von Pkt. 14, vorzusehen.

Der maximal zulässige Abstand zwischen den jeweiligen Baumstandorten innerhalb des Korridors darf 15 Meter nicht übersteigen.

14. Die Gehölzauswahl in den von Südwesten nach Nordosten durchgängig verlaufenden Planstraße/Straßenbahnlinien (Korridore) ist so vorzunehmen, daß die erforderliche Durchlüftung sichergestellt bleibt.
Es sind nur hochstämmige Gehölze mit einem, im ausgewachsenen Zustand, maximalen Kronendurchmesser von 8 Metern zulässig.

15. Die in Pkt. 4 festgesetzten Inhalte sind ebenso für die Punkte 8,14 + 14 anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Bauordnungsrecht)

1. Gestaltung der Grundflückseitflächen gemäß § 9 Absatz 1 BauO vom 20.07.1990

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

2. Ausschluß von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
a) Stellplätze und Garagen
b) Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einliedungen und der in § 14 (2) aufgeführten - unzulässig.

3. Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 BBauG § 11 BauGB

Pro volle 30 Meter Straßenfrontlänge eines Grundstücks darf nur ein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche angelegt werden, soweit nicht brandpolizeiliche Erfordernisse entgegenstehen.

4. Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 13 Absatz 3 Ziffer 1+2+3 der BauO vom 20.07.1990

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks in direktem Zusammenhang stehen.

5. Tiefgaragen und Stellplätze

Die Geschoßflächenzahl kann um 25 % erhöht werden(§ 21 (5) BauNVO), wenn die Hierfür notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

6. Vergnügungsstätten

Im Bereich der Offenandage Bindeslotzen, westlich Planstraße 2 sind Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Punkt 3 BauNVO nicht zulässig.

7. Großflächige Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

8. Verwaltungsgebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO Großverwaltungen, Forschungseinrichtungen, Einrichtungen des Kultur- und Bildungswesen als Ausnahme zulässig.

9. Die maximale Bauhöhe, inklusive An- und Aufbauten, darf 330 m über NN nicht überstigen.

10. Die für die Erteilung der Baugenehmigungen zuständige Behörde darf die Errichtung von Bauwerken in Gewebegebiet Bindeslaben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

11. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Abgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmungen zu den Einzelvorhaben davon abhängig machen, daß die Baugenehmigung mit Auflagen erteilt wird, die gegebenenfalls weitergehend sind als die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl Nr. 66/86, Teil 1 S. 2253 ff. mit Änd v.25.07.1988 (BGBl I S. 1093) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch Änderungsgesetz vom 20.01.1990 (BGBl. I. 127) und Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung 1990 PlanVO - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (Gesetzblatt Teil I. Nr. 50 v. 13.08.1990).

MAßNAHMEN NACH § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren geplanten Straßenbahntrasse und der geplanten B7 sind an den eingrenzenden Gebäuden Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, der Nutzung entsprechend vorzunehmen. Für die Bebauung der Randzone des Planungsgebietes, welche unmittelbar an die geplante Trasse der Bundesstraße 7 grenzt, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm dieser Straße vom jeweiligen Eigentümer bzw. Bauantragsteller des Einzelvorhabens herzustellen.

ARTENVERWENDUNGSLISTEN (AVL)

Auswahl standortgerechter Gehölze mit natürlichem Vorkommen in Mitteleuropa

I. Große Bäume

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß - Kastanie
Castanea sativa	Eßbare Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde
Tilia platyphyllos	Großblättrige Linde
Tilia pallida	Kaiserlinde

II. Kleine Bäume

Acer campestre	Feld - Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Elaegnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Faulbaumkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eber - Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

III. Große Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne	Sol. 3xv m.B. 150-200
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sol. 3xv m.B. 150-200
Cornus mas	Kornelkirsche	Sol. 3xv m.B. 150-200
Coryla avelana	Hasel	Sol. 3xv m.B. 150-200
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Sol. 3xv m.B. 150-200
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Sol.3xv.DB.150-200
Ligistrum vulgatum	Heckenkirsche	Sol. 3xv m.B. 150-200
Prunus spinosa	Schlehdorn	Str. 2 v o.B. 60-100
Rhamus catharticus	Kreuzdorn	Str. 2 v o.B. 60-100
Salix purpurea	Purpurweide	Str. 2 v o.B. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2 v o.B. 60-100

IV. Kleine Sträucher

Cytisus scoparius	Besenginster	Str. 2xv Th. 40-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Sol. 3xv m.B. 125-150
Rhus typhina	Alpenlöhnsbaum	Sol. 3xv m.B. 125-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 v o.B. 60-100
Rosa pendulina	Bergrose	Str. 2 v o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. 2 v o.B. 60-100
Rosa rubifolia	Rose Hechtrose	Str. 2 v o.B. 60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str. 2 v o.B. 60-100
Salix repens argentea	Silberlschweide	Str. 2 v o.B. 60-100
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere	Str. 2 v o.B. 60-100

V. Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpenwaldrebe	2 xv.m. Tb
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Sol. 3xv.m. Co. 150-200
Hedera helix	Efeu	Sol. 3xv.m. Co. 100-150
Lonicera capriflolium	Jelängerjelieber	2 xv.m. Tb. 40-100
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	2 xv.m. Tb. 40-100
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein	Sol. 3xv.m. Co. 150-200
Parthenocissus tricuspid.	Selbstklimmer	Sol. 3 xm.Co. 100-150

HINWEISE

1. Oberboden (gemäß DIN 18915 Teil 1-3)
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodenes mit steilem Erdreiche ist untersagt. Abgeschachteter Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung, auf Mieten von höchstens 3.00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen (s. a. § 202 BauGB).

2. Freiflächenpläne
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen.

Die Aussagen über :

- Pflanzen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführungsart der Wege- und Platzflächen
- Darstellung der Id-Vegetation und Neupflanzenmaßnahmen

sind in gesonderten Freiflächenplan darzustellen.

3. Bauung der Gebäude

Zu bessren Durchlüftung der nördlichen Planhälfte bis Planstraße 4 +5- bzw. deren gerader Verlängerung sollen die Gebäude Überwiegend nach Südwesten Hauptfrontzuhung ausgerichtet werden.
Zwischen den so ausgerichteten Strukturen sollten Einbooten mit Bolzenvolling vermieden werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO u. PlanzV

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze von Art und Maß der Nutzung
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche und private Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Straßen (Verkehrsflächen) Begrenzungslinie, soweit diese nicht als Katastergrenze übernommen

Zu- u. Abfahrten Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)	Stellplätze	St/ GSt
	Garagen / Gemeinschaftsgaragen	Ge / GGs
	Einstellplätze / Gemeinschaftsstellplätze	KSp / GKSp
	Müllbehälter / Gemeinschaftsmüllbehälter	M / GM

- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit/Grundeigentümer/Anlieger/ oder beschränkten Personenkreisen zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB) angeordnet
- Flächen o. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Versorgungsflächen (Elektrizität)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

GE	Gewerbegebiet	TH MAX maximale Traufhöhe der Vollgeschosse
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. III
	Zahl der Vollgeschosse zwingend	z.B. (III)
	Zahl der Vollgeschosse von ... bis ...	z.B. III-V
	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
	Geschoßflächenzahl	z.B. (0,6)
	o= offenbaute Bauweise/Einbauten	
	a= angebaute Bauweise/Einbauten	

Planausschnitt im Maßstab 1:10 000

Beschlußvorlage Nr. 146/91
ausgehängt im Ratssitzungssaal am 13.06.92

Vorlage

Nr.	Amt	Datum	Ergebnis	Datum	Ergebnis

Vorlagen — Anzeige/Genehmigung

	Datum
1. Aufstellungsbeschluß durch den Stadtrat gemäß § Abs. 1 BauGB	10.07.91
2. Ortsübliche Bekanntmachung	7.08.91
3. Öffentlichkeit gemäß § Abs. 1 BauGB	12.08.-16.09.91
4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BauGB	23.10.91
5. Auslegung gem. §§ 2 (6) am §§ 2 (6) amtliche Bekanntmachung der Orte und der Dauer	30.10.91
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 6 BauGB aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfes	19.12.91
Eingeschränkte Auslegung vom bis	
7. Satzungsbeschluß durch den Stadtrat gemäß § 10 BauGB	18.12.91
8. Erteilung von Landesverwaltungsamt, Az: bis Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB	07.04.92
9. Ausgefertigt	07.04.92
10. Bekanntmachung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens und Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB	09.04.92
11a. Teilsatzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB, Bekanntmachung des Beschlusses und Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB	07.04.92
11b. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	07.04.92

T.1 Entnahme und Änderung s. Anl. 1 Ausfertigung des Satzungsbeschlusses

Bearbeitet	ARCH. BURO J. LEHMANN & PTPL. BEGLEITPL.			
Zeichnerisch				
Abteilungsleiterin				
Amtsleiterin				
	Bürgermeisterin			

Genehmigungsvermerk

Landesverwaltungsamt
Az: 21-20 10 10-5/91-GE
Bescheid vom 07.04.1992
Eingang: 08.04.1992
Frist: 08.05.1992

Bebauungsplan Bin 031

MAGISTRAT DER STADT ERFURT

Ausfertigung:
i.V.
Dr. Triefel
16. Aug. 1992

Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 22 am 19.08.92
in Kraft getreten: 20.08.92