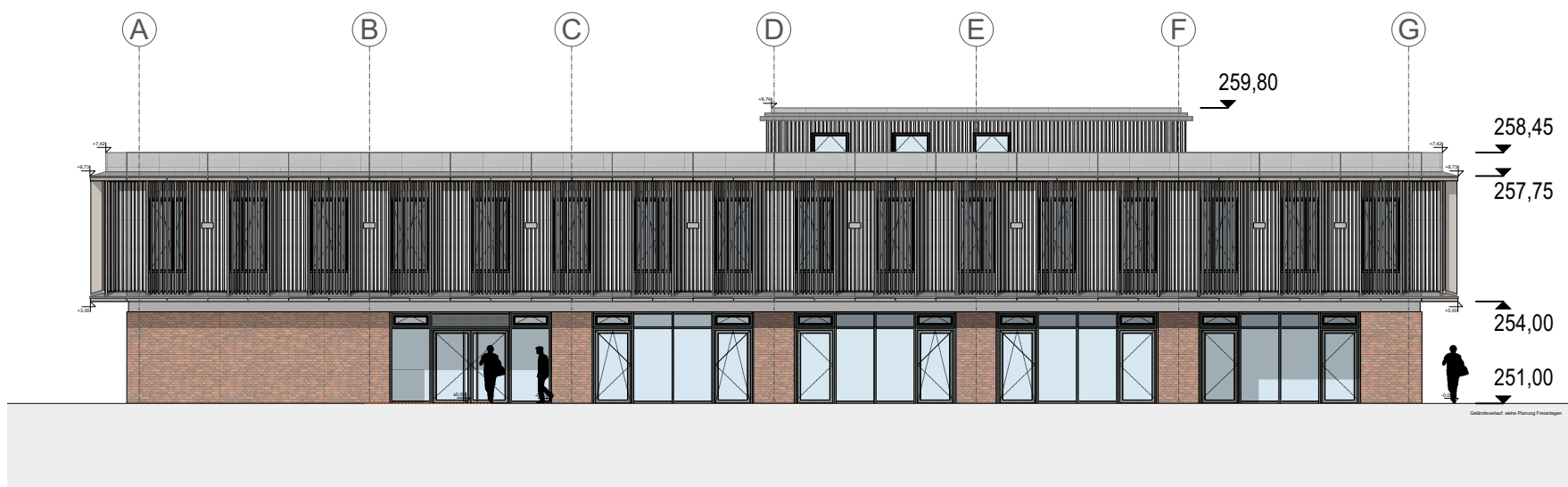




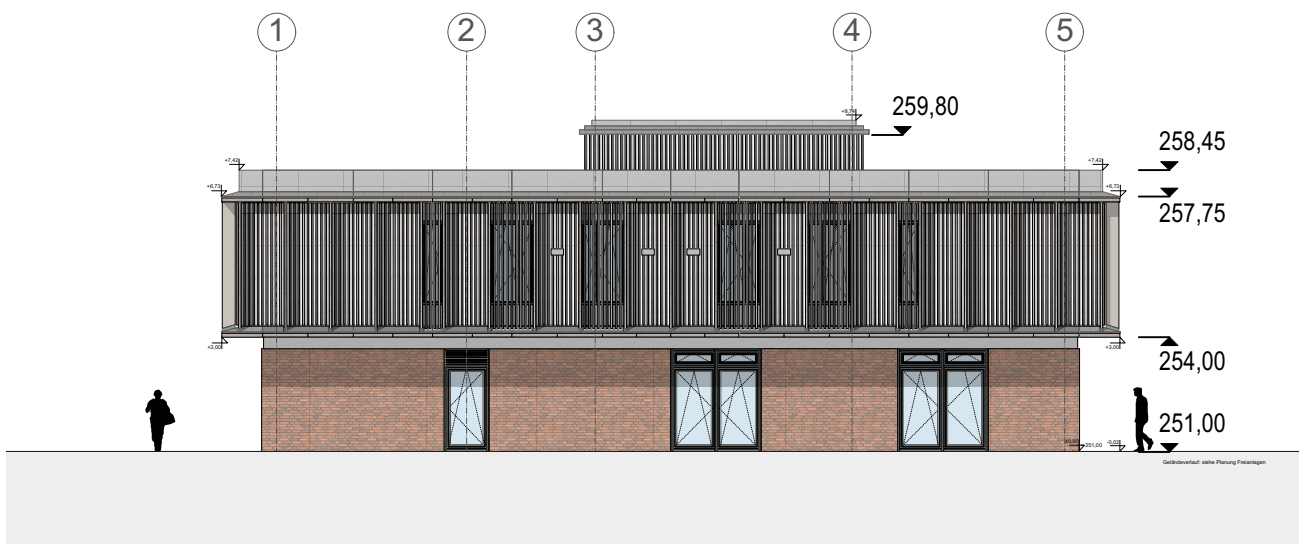
Planzeichenerklärung	
1. Zeichnerische Festsetzungen	
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO u. PlanZV	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN
Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Einfahrtsbereich
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Baum, Erhaltung
Sonstige Planzeichen	
z.B. BF_1	Bezeichnung Baufeld
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
STP	Zweckbestimmung: Stellplatz PKW
Multi	Zweckbestimmung: multifunktional nutzbare Nebenanlage (u.a. für Stellplätze für Lastenräder)
M	Zweckbestimmung: Fläche für Abfallbehälter
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB): Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der ega, der „Stiftung Naturschutz“ sowie der Ver- und Entsorgungsträger
	F_SNT Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der „Stiftung Naturschutz“ sowie der Ver- und Entsorgungsträger
	G_BES Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die ega-Besucher
	G_EGA Gehrecht zu Gunsten der ega
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maßlinie, Maßzahl in Meter
	Höhenangaben Gebäude in Meter ü.NHN in den Ansichten im Teil A2
2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter	
	Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Bestandsbaum (außerhalb Geltungsbereich, im Nahbereich)

Teil A2 Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO, Ansichten, M 1:200

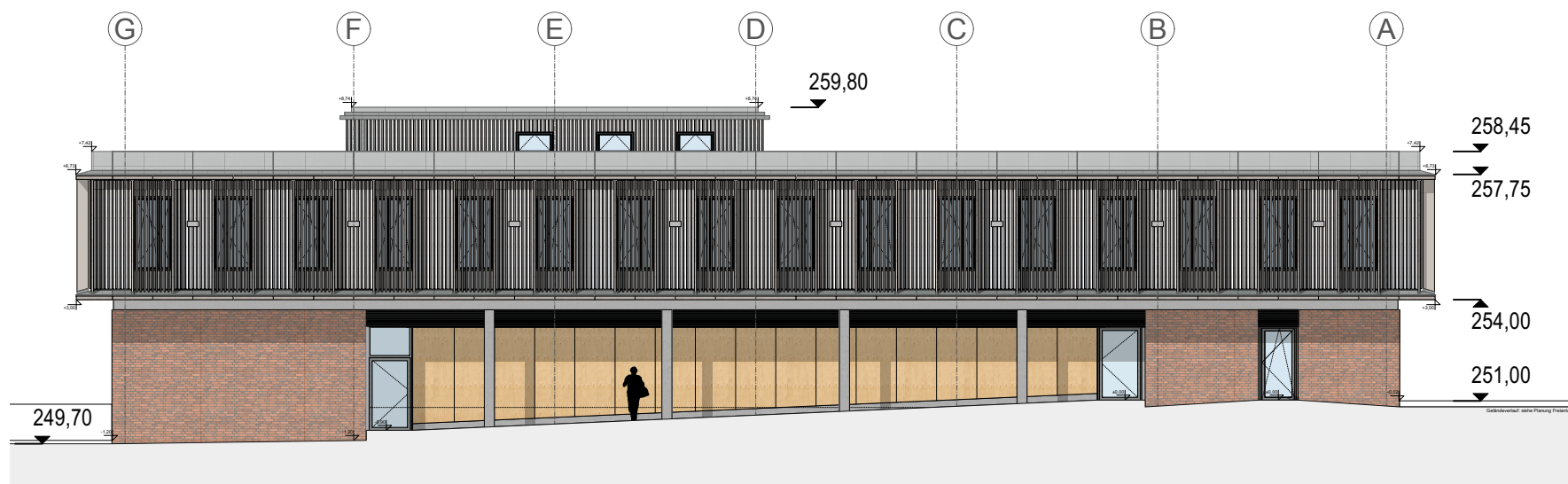
Ansicht Südost



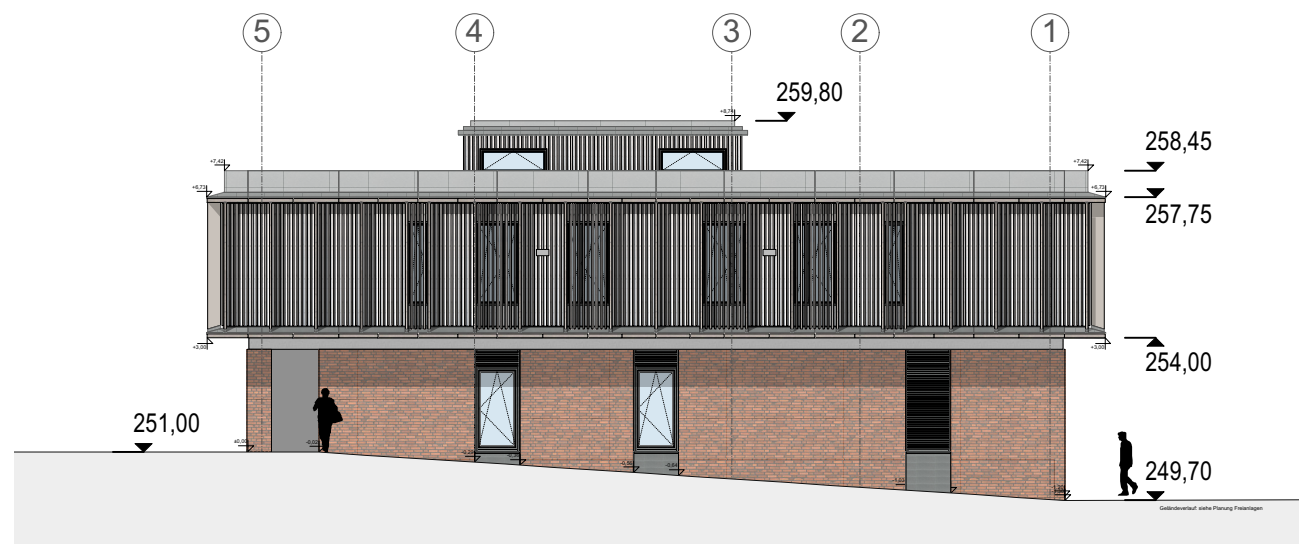
Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
Art der baulichen Nutzung		
1.1.	Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Bürogebäude der Stiftung Naturschutz mit folgenden Nutzungen zulässig: - Verwaltung (Hauptgeschäftsstelle der Stiftung Naturschutz Thüringen) - Anlagen für kulturelle Zwecke mit dem Schwerpunkt der Umweltbildung (Schulungsräume und Besucherinformation)	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
2.1.	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: - die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen und - die Zahl der Vollgeschosse (zwingend).	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 3 BauNVO
2.2.	Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudetells.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3.	Die im Baufeld 1 festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten u. aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m auf max. 50 % der Fläche überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebädekanten zurückgesetzt angeordnet werden, stabförmige Bauteile wie Blitzschutzanlagen sind davon ausgenommen.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze		
3.1.	Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs.6 BauNVO
3.2.	Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Fahrradstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
3.3.	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Multi“ ist eine allseitig offene Überdachung mit einer maximalen Größe von 50 m² zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		
4.1.	Die Dachflächen der Baufelder 1 und 2 (BF_1 und BF_2) sind mindestens zu 50% mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.2.	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Multi“ ist im Falle einer offenen Überdachung mit einer maximalen Größe von 50 m² die gesamte Dachfläche vollflächig mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe		
5.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
6.1.	In den mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Pflanzungen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Vermeidungsmaßnahme V1).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
6.2.	Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch einheimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (V1).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen		
7.1.	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1, 2, 4 ThürBO § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
Werbeanlagen		
8.1.	Die Anordnung von Werbeanlagen ist wie folgt zulässig: - direkt an Gebäude im Erdgeschossbereich (Mauerwerk) als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben ohne Grundplatte, mit einer Höhe von max. 0,6 m auszubilden, - als freistehendes Schild mit einer Höhe von max. 2 m und einer Breite von max. 0,8 m.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
8.2.	Werbeanlagen müssen in Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
8.3.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter sowie als Leuchtkasten sind unzulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter		
9.1.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einer Laubstrauchhecke zu umpflanzen oder in die bauliche Hauptanlage zu integrieren.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO § 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
Einfriedigungen		
10.1.	Auf dem Flurstück 63/6 ist im Bereich der folgenden Grundstücksgrenzen eine Einfriedung in Form von eingegrünt Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m mit lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zu errichten: - südliche Grundstücksgrenze zu Flurstück 63/5 - westliche Grundstücksgrenze zu Flurstück 199/3 (Gothaer Str.) - nördliche Grundstücksgrenze zu Flurstück 63/7	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO § 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
10.2.	Im Bereich zwischen dem Gebäude und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 63/6 sind Einfriedigungen unzulässig.	
Stellplätze		
11.1.	Im Geltungsbereich ist die Errichtung von max. 8 PKW-Stellplätzen zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m.§ 49 Abs.1 ThürBO

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

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des ega-Parks, Kulturdenkmal „historische Park- u. Gartenanlage“ gem. § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 Ziffer 4 ThürDSchG. Die Ausführungen aller geplanten Maßnahmen im Außenbereich sind im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichrechtlichen Erlaubnis. Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1	Archäologie Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden und Befunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des § 2, Abs. 7 ThürDSchG – gerechnet werden. Dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLA), Bereich Bodendenkmalpflege sind spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten Angaben der bauausführenden Firma und des Baubeginns schriftlich mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann. Gemäß § 16 ThürDSchG sind bei Bau- und Abbrucharbeiten zutage tretende archäologische Funde und Befunde dem TLA, Bereich Bodendenkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des TLA abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. 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 Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)
2	Bodenaufschlüsse Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert zu übergeben. Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz GeolDG) i.V.m. der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).
3	Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Rodungsmaßnahmen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Rodungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Vermeidungsmaßnahme 3: Im Bereich der ost-, süd- und westorientierten Fassaden des Gebäudes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 6 Fledermauskästen, 2 Kästen für Halbhöhlenrüter sowie 3 Sperlings-Koloniekästen einzuordnen.
4	Einsichtnahme von Vorschriften Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Rechtsgrundlagen

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Kartengrundlage:

Ämtlicher Lageplan Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM, Höhenbezug: NHN, gemessen: 01/2020

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03/2021 übereinstimmen.

Erfurt, den

Dipl.-Ing. (FH) A. Wittwer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dittelsieder Grenze 3, 99099 Erfurt

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

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

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV750 "Stiftung Naturschutz"	
1.	Der Stadtrat Erfurt hat am 06.10.2021 mit Beschluss Nr. 0477/21, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 29.10.2021, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 29.10.2021, ist vom 08.11.2021 bis zum 10.12.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4.	Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5.	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. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
6.	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 bis zum öffentlich ausgelegen.
7.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8.	Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.
Erfurt, den	
Oberbürgermeister	
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.	

Planverfasser:	quaa-stadtplaner Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar
	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV750 "Stiftung Naturschutz"

Entwurf

