Teil A1: Planzeichnung, M 1:500

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO u. PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ z.B. 0,6 – Grundflächenzahl, Höchstmaß
- OK_{max} – Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
öffentlicher Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafo)

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

Umgrenzung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

- R1 / R2 – Bezeichnung / Nummerierung Regenrückhaltebecken

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- z.B. M1 – Nummerierung der grünordnerischen Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- z.B. **MI_1** – Bezeichnung des Baugebiets

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:

- STP – Stellplätze
- F – Stellplätze für Fahrräder
- BS – Flächen für Außenbestuhlung des Backshops
- EW – Flächen für die Abstellvorrichtung für Einkaufswagen
- AB – Flächen für Abfallbehälter
- W – Werbepylon

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB):

- G + F + L – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Vorhabens „Vierseitenhof" in der Bahnhofsallee
- L – Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Vorhabens „Vierseitenhof" in der Bahnhofsallee

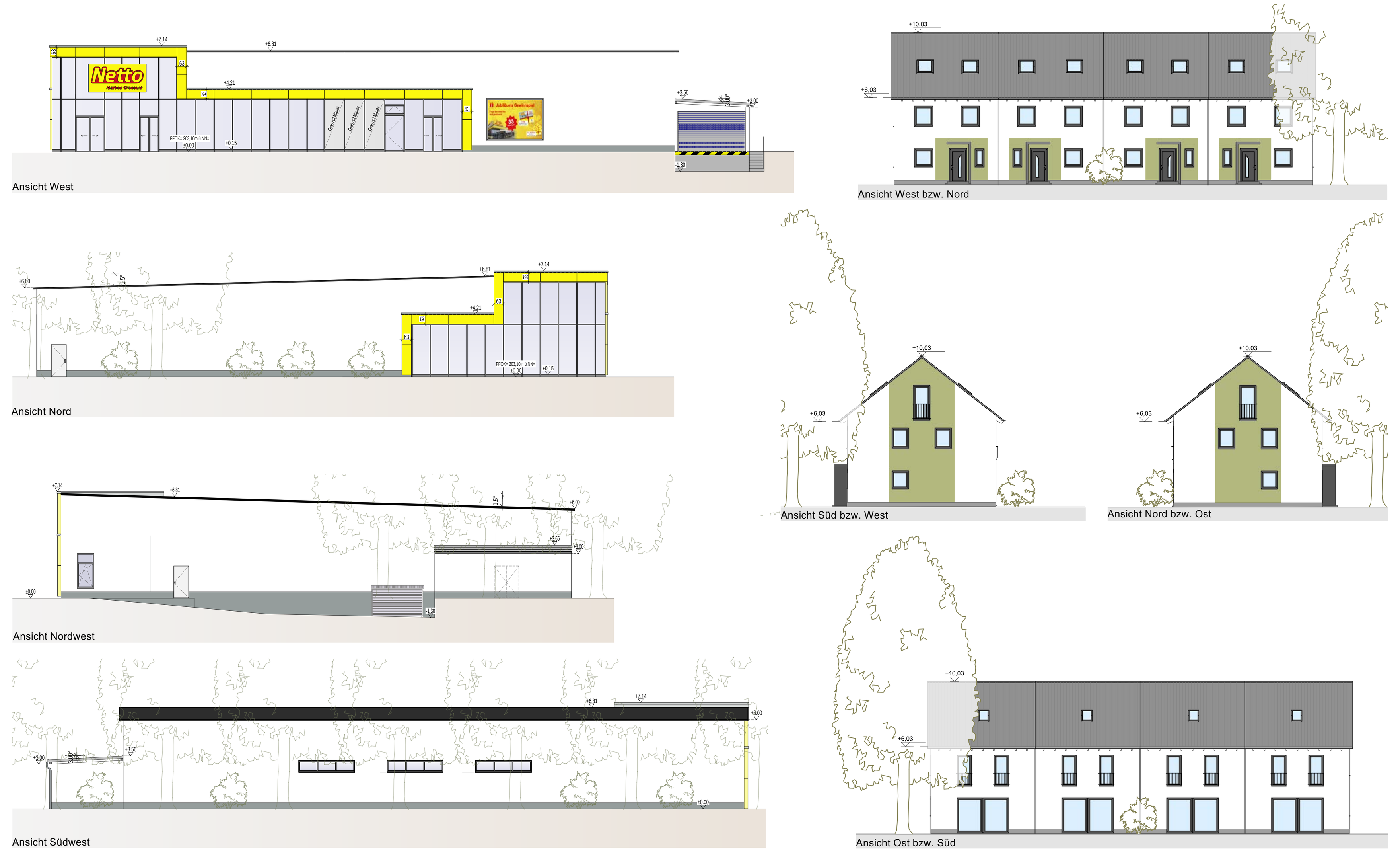
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- z.B. 15,8 – Maßlinie, Maßzahl in Meter
- z.B. 216,0 – Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenpunkte in Meter ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flur 6 – Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
- 72/4 – Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude Abbruch
- z.B. 216,0 – Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO, M 1:250



Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung

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

1.1 Innerhalb des in der Planzeichnung als „MI_1: Lebensmittelmarkt" bezeichneten Baugebiets ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.138,00 m^2 mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 10. November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, mit folgender Flächenaufteilung zulässig: — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Schnittblumen	max.	2,5 m^2 VKF
Drogeriewaren	max.	150,77 m^2 VKF
Getränke	max.	108,24 m^2 VKF
Nahrungs- und Genussmittel	max.	771,57 m^2 VKF

Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedich eine VKF von 104m^2 nicht überschreiten.

1.2 Innerhalb des in der Planzeichnung als "MI_2 Reihenhäuser" bezeichneten Baugebiets, ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Untergeordnet können ausnahmsweise Räume für folgende Nutzungen zugelassen werden: — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- sonstige nicht störende Gewerbebetrieb
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. — § 1 Abs. 5 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: — § 16 Abs. 3 BauNVO

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die maximale Gebäudeoberkante

2.2 Die maximale Oberkante Gebäude (OK_{max}) wird entsprechend der Planeinschriebe als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils festgelegt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK_{max} Gebäude die Oberkante der Attika / Brüstung. — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO

Als Höhenbezugspunkt gilt die geplante Geländehöhe an dem jeweiligen Gebäude.

Eine Über- bzw. Unterschreitung der geplanten Geländehöhe ist bis zu 0,50m zulässig.

2.3 Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in allen Baufeldern ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlangen darf durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m überschritten werden. Dabei müssen Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt angeordnet werden.

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

3.1 Im MI_2 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20,00 m² je zugehöriger Wohneinheit zulässig. — § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

3.2 Im MI_2 ist ein Überschreiten der Baugrenze im Erdgeschoss durch Eingangsbauten in einer Breite von maximal 2,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig. — § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

3.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet „MI_1: Lebensmittelmarkt" darf durch die in §19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. — § 19 Abs. 4 BauNVO

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

4.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Spielanlagen und Stellplätze für Fahrräder – diese sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer max. Größe von 7,50 m² zulässig. — § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. — § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses — **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

5.1 Im MI_1 sind innerhalb der zeichnerisch festgelegten Bereiche Regenrückhaltebecken herzustellen. Das Mindestvolumen beträgt für R1 20,00 m^3 und für R2 51,00 m^3. — § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

6.1 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³ zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.2 PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag, wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, herzustellen. — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

7.1 Innerhalb der Flächen G+F+L wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Flurstücks 527/4 festgesetzt. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.2 Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Flurstücks 527/4 festgesetzt. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8.1 Die Fahrbahndecken der Fahrgassen zu den PKW-Stellplätzen sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen. Alle Anlagenteile der Verkehrsbereiche sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszubilden. — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.2 Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist vorab auf deren schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen. — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.3 Die Lkw-Ladezone im östlichen Anlagenbereich des Vollsortimenters ist dreiseitig geschlossen mit Dach einzuhausen. Die Bauteile müssen eine resultierende Schalldämmung von R'w,res ≥ 25 dB aufweisen. — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.4 Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf die Zeit von 6.00 - 21.00 Uhr zu beschränken. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes hat zwischen 06:00 und 22:00 Uhr mit maximal sieben Lkw und sieben Transportern zu erfolgen. — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind insgesamt 7 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. — § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Zwischen den Parkplätzen sind geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen.

Als Einfriedungen zur Erfurter Allee sind hintergrünte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.

9.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 4 Laubbäume2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. — § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Auf mindestens 20% der Fläche M2 sind standortgerechte Sträucher und geschnittene Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Maximal 16 % der Maßnahmenfläche M2 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.

Als Einfriedungen sind hintergrünte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.

9.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt 8 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestaltete Freifläche mit Rasen- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. — § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Auf mindestens 20% der Fläche M3 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzulegende Wege sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wegedecke) auszubilden. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.

Als Einfriedungen sind hintergrünte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.

9.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind 18 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv), 6 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) sowie 11 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. — § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Auf mindestens 20% der Fläche M4 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Maximal 15 % der Maßnahmenfläche M4 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist eine Stützwand mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 82,00 m zulässig.

9.5 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M5 wird auf der Dachfläche des geplanten Verbrauchermarktes eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von 12 - 15 cm vorgesehen. Die Flächen sind mit Gräsern und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Maximal 15 % der Gesamtfläche der Dachflächen können für technische Anlagen, die nicht der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, genutzt werden. — § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die darunter die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.

9.6 Für die Baumreihen entlang der Erfurter Allee und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg) ist durchgängig eine Baumart der Festsetzung 9.7 zu verwenden.

9.7 Für Baumpflanzungen im Straßenraum ist auf die Artenliste der Studie „Erfurter Stadtgrün im Klimawandel" zurückzugreifen.

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträucher und Hecken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

- Quercus robur – Stil-Eiche *
- Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Esche *
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Fagus sylvatica 'Dawyk' – Säulen-Buche
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

- Sorbus aria – Echte Mehlbeere *
- Pterocarya fraxinifolia – Kaukasische Flügelnuss *
- Tilia x euchlora – Krim-Linde
- Acer rubrum 'Armstrong' – Scharlach-Ahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche
- Tilia cordata 'Erecta' – Winter-Linde
- Acer campestre – Feld-Ahorn

Sträucher / Großsträucher:

- Prunus spinosa - Schlehe
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Geschnittene Hecken:

- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre – Feldahorn

Für die Pflanzung von Sträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 2xv., 60-100cm
- Geschnittene Hecke: H:100-120cm, B:30cm

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung

10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 ThürBO**

10.1 Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. — § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

10.2 Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in MI_1 sind folgende Materialien und Farben zulässig: — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- weißer Außenputz (NCS 0300-N) mit grauem Sockel (NCS 3502-B)
- Glasfassade in Pfosten-Riegel Konstruktion (NCS 4005-Y50 R, NCS 4005-Y80R)
- für den Rahmen um die Glasfassade ist ein Gelbton zulässig (NCS 1060-Y, 1070-Y, 1080-Y, 0540-Y, 0550-Y, 0560-Y, 0570-Y, 0580-Y)

Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in MI_2 sind folgende Materialien zulässig:

- Kratzputz/Reibeputz mit einer Körnung von bis zu 3mm in einem hell-braunen (ähnlich NCS S1005 Y70R) bis hell-grauen (ähnlich NCS S1500 N) Farbton
- Farbapplikationen im Bereich der Giebelwände und Hauseingangsbereiche als Besenzug-Putz oder gefilzter Putz in einem dunkleren farbverwandten Ton (ähnlich NCS S5005 Y50R bis NCS S5005 N)
- Sockelputz als gefilzter Putz in einem dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Ton.

10.3 Im MI_1 sind als Dachform nur Flachdächer zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

10.4 Im MI_2 sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 41° zulässig. Als Dachfarbe sind nur rote oder graue/schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

11 Werbeanlagen — **§ 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO**

11.1 Die Anordnung von Werbeanlagen darf ausschließlich an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen erfolgen. — § 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO

11.2 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich W ist eine beleuchtete Aufstellerkonstruktion / Werbepylon mit einer max. Höhe von 5,00 m, max. Breite von 2,60 m und max. Tiefe von 0,30 m zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO

11.3 Im MI_1 ist maximal eine Werbetafel mit einer max. Höhe von 2,90 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig — § 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO

11.4 Im MI_1 ist maximal ein beleuchtetes Werbeschild mit einer max. Höhe von 1,90 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig. Die maximale Traufhöhe darf damit nicht überschritten werden.

11.5 Untergeordnete Hinweisschilder sind nur im Erdgeschoss und bis max. 1,50 m² Größe zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO

11.6 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder und als Blinklichter sind unzulässig. — § 88 Abs. 1 Nr. 1ThürBO

12 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter — **§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO**

12.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Bereich MI_2 sind in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen nach Festsetzung 9.7 abzuschirmen. — § 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO

13 Einfriedungen — **§ 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO**

13.1 Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen nach Festsetzung 9.7 zulässig. — § 88 Abs. 1 Nr.4 ThürBO

14 Stellplätze — **§ 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO i.V.m.§ 49 Abs. 1 ThürBO**

14.1 Im Baugebiet MI_1 sind maximal 71 PKW-Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz mit Elektro-Ladesäule, herzustellen. — § 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO

14.2 Im Baugebiet MI_2 sind insgesamt 28 PKW-Stellplätze herzustellen, davon sind 12 Stellplätze für das angrenzende Wohnbauvorhaben auf Flurstück 527/4 bereitzustellen. — § 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO

14.3 Im Baugebiet MI_1 sind mindestens 12 Fahrradbügel für mindestens 24 Fahrräder herzustellen. — § 88 Abs. 1 Nr.7 ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2 Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Rechtliche Grundlage ist das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben" (Geologiedatengesetz - GeoIDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

3 Artenschutzmaßnahmen

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen

V2: Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

V3: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V4: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V5: Zur Vermeidung des Anlockens von Insekten und die damit verbundene Störung der ökologischen Funktionen sowie der Vermeidung von Fallenwirkungen und des damit verbundenen erhöhten Tötungsrisikos von Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel im Außengelände zu verwenden, d. h. LED < 2.200 Kelvin, zum Boden strahlend. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

C1: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

C2: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch, 2M 26mm, 2M 32mm Flugloch oder 1N der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

4 Schallschutz

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

5 Hinweise für die Bauphase

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

6 Baugrund

Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

7 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.

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung-Vieselbach, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89_EPSG25832, Höhenbezug: DHHN2016, gemessen: 05/06.2020

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

Erfurt, den ……....................................

……....................................
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr.1768/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, 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. 4 vom 26.02.2021, ist vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 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 26.02.2021 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

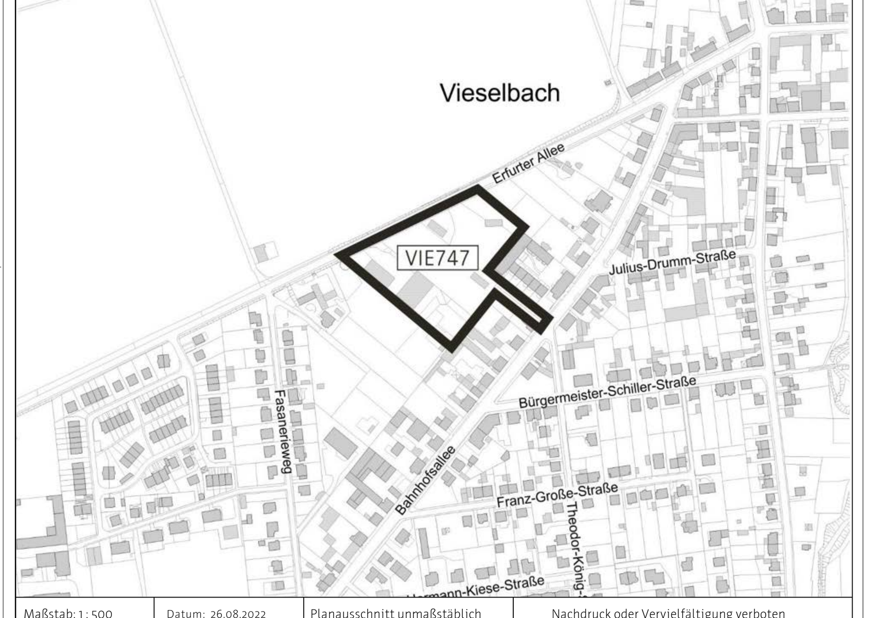
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Planverfasser:
quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747
"Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach
mit integriertem Grünordnungsplan
Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab 1 : 500	Datum: 26.08.2022	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten