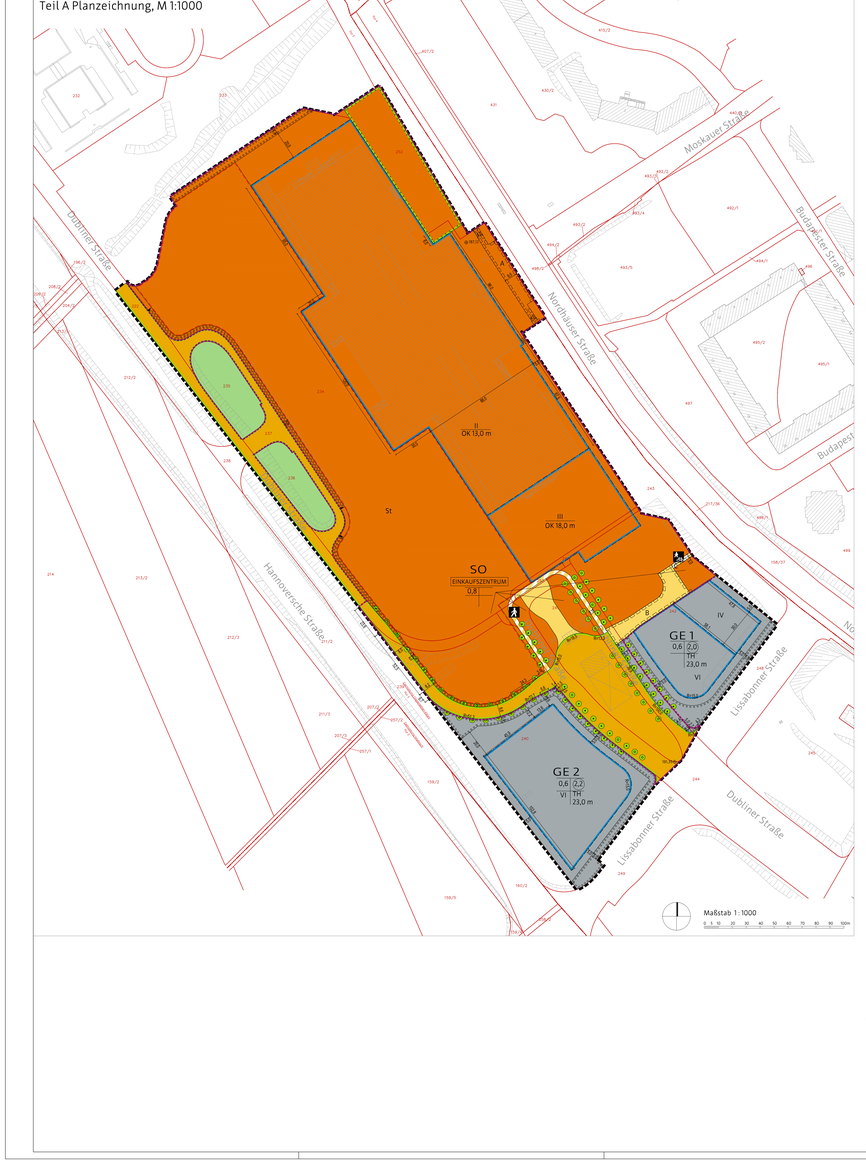
Teil A Planzeichnung, M 1:1000



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) — Zweckbestimmung: Einkaufszentrum
- GE — Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2,0 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- TH — Traufhöhe — Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- OK — Oberkante Gebäude

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrbereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- 187,12 — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN
- A — Cu Fu — St — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Vorhandene Gebäude
- FlU3/6 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze

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 - ThüKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	0 Geltungsbereich	**§ 9 Abs. 7 BauGB**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch umgrenzten Grundstücksflächen sowie darüber hinaus die Flurstücke 3161 und 3171, Flur 4 der Gemarkung Waltersleben.

1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche (VKF) von mindestens 27.000 m² und höchstens 28.000 m² und dem nachfolgend genannten Warensortiment:	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	a) Nahversorgungsrelevante Sortimente: - Nahrungs- und Genussmittel; - Getränke VKF max. 6.400 m² - Drogeriewaren VKF max. 850 m² - Apothekenwaren VKF max. 250 m² - Blumen VKF max. 200 m² - Zoobedarf/Zootierfutter VKF max. 500 m²	
	b) Zentrenrelevante Sortimente: - Parfümerie- und Kosmetikartikel VKF max. 400 m² - Bekleidung VKF max. 13.000 m² - Schuhe, Lederwaren/Taschen/Koffer; - Regenschirme VKF max. 1.300 m² - Spielwaren VKF max. 800 m² - Basteln und Kunstgewerbe VKF max. 200 m² - Sportartikel/-kleingeräte; Sportbekleidung; - Sportschuhe VKF max. 1.300 m² - Fahrräder und technisches Zubehör VKF max. 500 m² - Computer und Zubehör; Elektrokleingeräte; Elektronik und Multimedia; Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör VKF max. 3.600 m² - Medizinische und orthopädische Artikel VKF max. 90 m² - Augenoptik VKF max. 150 m² - Hörgeräte VKF max. 100 m² - Uhren VKF max. 100 m² - Campingartikel VKF max. 100 m² - Papier, Bürowaren, Schreibwaren VKF max. 100 m² - Uhren/Schmuck VKF max. 100 m² - Glas/Porzellan/Keramik; Hauswirtschaftsbedarf; - Kunstgewerbe, Bilder, Bildrahmen VKF max. 1.100 m² - Heimtextilien; Dekostoffe; Haus- und Tischwäsche VKF max. 300 m²	
	c) Nicht zentrenrelevante Sortimente: - Zoologische Artikel, Heimtierfutter; - Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere - sonstige Sortimente mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m²: - Bauelemente, Baustoffe, Baumarktspezifisches Sortiment; - Bettwaren / Matratzen - Büromaschinen, Elektrogroßgeräte - Einbauküche - Gartenartikel / -geräte - Kajaks, Boote und Zubehör - Kamine / Kachelöfen / Heizungen - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kfz- und Motorradhandel - Kinderwagen - Lampen und Leuchten, Leuchtmittel - Möbel - Pflanzen / Samen - Rollläden / Markisen - Reiterartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) - Teppiche (Einzel- und Rollware); Bodenbeläge	
	Zulässig sind auch in dies Einkaufszentrum integrierte Schank- und Speisewirtschaften, Bankfilialen, Fotostudios, Friseursalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Bonnenautomaten, Reisebüros, Schuhreparaturen und Schlüsseldienste sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung.	
1.2	Unter der aufschiebenden Bedingung einer Änderung des Durchführungsvertrages oder des Abschlusses eines neuen Durchführungsvertrages sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" auch ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von weniger als 27.000 m² mit dem in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 benannten Warensortiment sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen, selbstständige Lagerhäuser sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 Abs. 2 BauGB § 12 Abs. 3a BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO
1.3	Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1.4	Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	In den Gewerbegebieten kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.	§ 21a Abs. 5 BauNVO
2.2	In den Gewerbegebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mit anzurechnen.	§ 20 Abs. 3 BauNVO
2.3	Die festgesetzten Oberkanten im Sonstigen Sondergebiet beziehen sich auf den in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt von 187,12 m über NHN. Die festgesetzten Traufhöhen in den Gewerbegebieten beziehen sich auf den in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt von 191,35 m über NHN.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Im Sonstigen Sondergebiet können oberhalb der festgesetzten Oberkante von 13,0 m ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 18,0 m und Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 20,0 m zugelassen werden.	§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO
3	**Nebenanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen unzulässig.	§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
4	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
4.1	Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.	
4.2	Die private Verkehrsfläche B und die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung C sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.	
5	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
5.1	Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm die nach außen abschließenden Bauteile von Büroräumen und ähnlichen Räumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-07 (inklusive Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-07 von 39 dB aufweisen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.	

6	**Grünordnerische Festsetzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
6.1	Im Sonstigen Sondergebiet ist die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft naturnah zu entwickeln bzw. zu erhalten. Dabei ist der Fläche als Extensivwiese mit einzelnen Solitärbäumen und -sträuchern sowie Hecken auszugestalten. Bäume und Sträucher dürfen 15 % der Fläche nicht unterschreiten und 25 % nicht überschreiten. Die Fläche ist anhand des Knonnerstabs zu bestimmen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 (Nummern 6.1 und 6.2) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.2	Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die Flächen naturnah als Extensivwiese auszugestalten; vorhandene Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. der Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch für die Grünflächenzuwegungen und -zufahrten in den Gewerbegebieten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.3	Im sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist die Fläche naturnah als Extensivwiese auszugestalten.	
6.4	In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölzgruppen herzustellen. Pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 150 m² Gehölzgruppen anzulegen, wobei einzelne Gehölzgruppen eine Größe von mindestens 100 m² aufweisen müssen. Pro 100 m² Gehölzgruppe sind 70 Sträucher der Pflanzliste 2 (Nummer 8.2) mit der Pflanzqualität „verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 cm" zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.5	In den Gewerbegebieten ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Nr. 8.1) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.6	In den Gewerbegebieten sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (Nr. 8.1) zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.7	Im Sonstigen Sondergebiet sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Insgesamt sind im Sonstigen Sondergebiet 380 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und zeichnerisch festgesetzten Bäume einzurechnen. Zu pflanzen sind Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, mit Arten der Pflanzliste 1 (Nr. 8.1).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.8	An den zeichnerisch mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen" festgesetzten Stellen ist jeweils ein hochstämmiger Baum der Baumart Kaiserlinde (Tilia europaea 'Pallida') mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 20-25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.9	Im Sonstigen Sondergebiet sind in den Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Gebäuden extensiv in Form von Gras-Kräuterbegrünung zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht hat bei Grasflächen mindestens 10 cm zu betragen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen, Terrassen, Treppenaufgänge und Stellplätze. Der Anteil derartiger Einrichtungen darf im sonstigen Sondergebiet maximal 80 % und in den Gewerbegebieten maximal 35 % der Dachflächen pro Gebäude betragen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt darüber hinaus nicht für Vordächer, Dächer von Nebenanlagen und Dächer von Tankstellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.10	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dubliner Straße zwischen Lissabonner Straße und Sonstigem Sondergebiet sind Flächen mit einer Größe von mindestens 1.000 m² dauerhaft in der Ausgestaltung als Bauderfiltern zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.11	Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasenflächen mit Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandenen Kiefern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6.12	Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss pro Baugrundstück mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragenanlagen muss 80 cm und im Bereich von Größbaumpflanzungen mindestens 180 cm betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.13	Bei Neupflanzungen von Bäumen sind die Wurzelbereiche auf einer Fläche von mindestens 12 m² bei einer Wurzelraumtiefe von mindestens 1,50 m von Verrasenung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Befahren oder Befahren zu schützen. Für neue Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ zu gewährleisten. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Unterflurrückhaltungssystemen von Niederschlagswasser unter Pflanzflächen von Bäumen ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.14	Auf den Flurstücken 3161 und 3171, Flur 4 der Gemarkung Waltersleben sind Extensivgrünlände trockenwarmer Ausprägung mit maximal 2-maliger Mahd pro Jahr in einem Umfang von 13.260 m² zu entwickeln und standortgerechte Gehölzpflanzungen im Umfang von 4.000 m² anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind in Reihen mit einer maximalen Breite von 10 m, einer Länge von 130 m und in einem Reihenabstand zueinander von 50 m auszugestalten. Die Gehölzreihen haben zu einem Drittel folgenden Arten nachzuweisen: Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Rosa canina, Rubus sect. Rubus, in folgenden Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7	**Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**	§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
	Die auf den Flurstücken 3161 und 3171, Flur 4 der Gemarkung Waltersleben festgesetzten Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.14 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf dem Grundstück des Gewerbegebiets GE 2.	
8	**Pflanzliste**	
8.1	**Pflanzliste 1 – Bäume**	
8.1.1	Großkronige Baumarten: Aesculus hippocastanum (Roß-Kastanie) Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie) Ostrya virginiana (Virginische Hopfenbuche) Quercus frainetto (Ungarische Eiche) Quercus petraea (Trauben-Eiche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Tilia cordata (Winter-Linde) Ulmus glabra (Bergulme/Rauhe Ulme) Ulmus minor (Feld-Ulme) Ulmus glabra (Berg-Ulme) Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	
8.1.2	Kleinkronige Baumarten (Bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen) Acer campestre (Feldahorn) Betula pendula (Weiß-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Pyrus communis (Kultur-Birne) Juglans regia (Walnuß) Sorbus domestica (Speierling) Sorbus aria (Mehlbeere)	
8.2	**Pflanzliste 2 – Sträucher**	
	Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuß) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn) Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen) Rhamnus frangula (Faulbaum) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rhamnus catharticus (Kreuzdorn) Rhamnus frangula (Faulbaum) Rosa canina (Hunds-Rose) Rosa spec (Verschiedene wahre gebietsheimische Rosen-Arten) Ribes rubrum (Rote Johannisbeere) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Gestaltungsfestsetzungen**	**§ 88 Abs. 1 ThürBO**
9.1	Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. Im sonstigen Sondergebiet dürfen an der zur Nordhauser Straße orientierten Fassade maximal 10 % der Fassadenfläche mit Werbung versehen werden; der Anssichtfläche a Werbeanlage darf eine Größe von 36,0 m² nicht überschreiten. Zwischen dem Gebäude im sonstigen Sondergebiet und der Nordhauser Straße sind maximal zwei Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 12,0 m² zulässig. Auf den übrigen nicht der Nordhauser Straße zugewandten Flächen des Sondergebiets, in den privaten Grünflächen und den privaten Verkehrsflächen sind bis zu 10 Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 15,0 m² sowie bis zu 20 Fahnenmasten als Werbeträger zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.2	Bei der Farbgestaltung der zur Nordhauser Straße orientierten Fassaden im sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet GE 1 sind grelle und leuchtende Farben mit einem Buntanteil gemäß dem Natural Color System (NCS) von mehr als 50 % sowie dunkle Farben mit einem Schwarzanteil gemäß NCS von mehr als 75 % unzulässig. Ausgenommen davon sind zulässige Werbeanlagen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Dächer sind nur als Flachdächer oder in flachgeneigter Form mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Dies gilt nicht für Lichtkuppeln im sonstigen Sondergebiet.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Einfriedungen sind nur als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf gemessen ab der natürlichen Geländehöhe 2,0 m nicht überschreiten. Als natürliche Geländehöhe gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
9.5	Im sonstigen Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Standplätze für Müllbehälter durch hochwachsende Gehölze blickdicht einzugrünen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO

Teil C: Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Gemäß § 13 Thür DschG sind Bodeneingriffe in diesem Fall genehmigungspflichtig. Vor Bodeneingriffen kann unter der Auflage zugestimmt werden, dass eine denkmalpflegerische Zeitstellung ermittelt wird, die eine bodendenkmalpflegerische Begleitung der Baumaßnahme gewährleistet. Deshalb ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TLDA (Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) eine denkmalpflegerische Zeitstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgestellt und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23. November 2005 sind die Kosten für die denkmalpflegerische Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren von Vorhabenträger zu tragen. Dies ist in einer gesonderten Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem TLDA zu verankern.

2. Bodenaufschlüsse

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 Landesamt zu übergeben.

3. Fernwärmesatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005 (bekanntgemacht im Amtsblatt vom 08.07.2005).

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Gründe liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. sowie das Natural Color System NCS (Farbtücher) 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. (derzeit: Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99092 Erfurt, Warsbergstraße 3).

5. Artenschutz

Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben vom Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach Bnatlsch0 auszugehen:

V_1: **Zeitliche Beschränkung von Baumfällung und Strauchrodungen sowie sonstiger Baufeldfreimachung im Zeitraum der Winterruhe (vom 1. Oktober bis 28. Februar)**

Sofern das gesamte Zeitfenster nicht eingehalten werden kann, ist der genannte Gehölz- und Baumbestand vor der Rodung bzw. Fällung sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung durch qualifiziertes Fachpersonal erneut zu begutachten.

V_2: **Abriss und Sanierung von Gebäuden mit Nistständen/ruhe für brütende Vögel in der Winterruhe (vom 1. Oktober bis 29. Februar)**

Sofern das gesamte Zeitfenster nicht eingehalten werden kann, ist das Gebäude vor Abriss bzw. Sanierung auf Nistsätten durch qualifiziertes Fachpersonal erneut zu begutachten.

V_3: **Ermittlung geeignetig geschützter Lebensstätten für Höhlen- und Nischenbrüter**

Um die Maßnahme A_{ext} 2 sachgerecht umsetzen zu können, ist vorab der Bedarf an Ersatznistsätten für Höhlen- und Nischenbrüter zu ermitteln.

V_4: **Umweltbaubegleitung bei baulichen Veränderungen, Baum- und Strauchbeseitigung**

Zur Wahrung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

A_{ext} 1: **Anlage von linearem Gehölzstrukturen**

Zur Sicherung der kontinuierlichen biologischen Funktion der Neuntöterpopulation im Untersuchungsraum sind extern Pflanzungshabitate als Ersatzquartiere zu schaffen. Als Nistgrundstück für den Neuntöter sollen pro Neuntöterrevier 250 m langen Dorngebüschen im Abstand von 300-400 m zu benachbarten Heckenstrukturen angelegt werden. Der Deckungsgrad der Hecken und Gebüsche hat auf der Maßnahmenfläche 10 bis 15 % zuhetragen.

A_{ext} 2: **Anbringen von Nistkästen für Höhlen-/ Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden**

Zum Ausgleich für verlorengegangene Nistsätten, sind die Nisthilfen 1:1 im geeigneten Bäumen und an Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die Nisthilfen müssen spätestens im Winterhalbjahr in dem der Verlust der Nistsätte stattfindet, aufgehängt werden. Die Ermittlung des Nistsättenverlustes erfolgt nach Maßgabe der Maßnahme V_3.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan GIS727 „Einkaufszentrum Thüringen-park"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1124/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 18.10.2019, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark" gefasst, den Vorentwurf des 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. 19 vom 18.10.2019, ist vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailbeurteilungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahren nach § 12 Abs. 2 BauGB wurde mit Beschluss Nr. 1289/20 vom 21.07.2021 für das Vorhaben GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark" gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB fortgeführt.
5. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.07.2021 mit Beschluss Nr. 1289/20 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
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 13.09.2021 bis zum 15.10.2021 öffentlich ausgelegen.
7. 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. 16 vom 03.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.09.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
9. 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 ThüKO 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.

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. Bauzewein
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

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Bestimmung der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

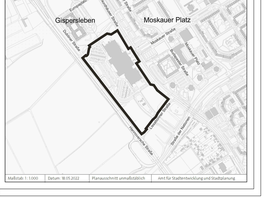
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Planverfasser: BSM mbH
Kattenhirnstraße 19-20
10711 Berlin

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:1000 | Datum: 18.05.2022 | Planzeichnitt unmaßstäblich | amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung