

Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



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



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

- BG1: Lebensmittelmarkt
- BG2: Reihenhäuser

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

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

- Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

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

- Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafó)

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
- 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)
- Nummerierung der gründerischen Festsetzungen
- z.B. M1
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- z.B. BG1 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
- LKW LKW-Ladezone
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungs-träger des Baugebiets BG2: Reihenhäuser und Flurstücks 5274
 - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungssträger des Flurstücks 5274
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter
- Höhengänge des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenpunkte in Meter ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Fur 6 Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer
- 754 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude Abbruch
- Höhengänge des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NN

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	Innenhalb des in der Planzeichnung als BG1 „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 0765/19 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. 3m ² VKF	
	Drogenwaren max. 151m ² VKF	
	Getränke max. 108m ² VKF	
	Nahrung- und Genussmittel max. 772m ² VKF	
	Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch eine VKF von 104m ² nicht überschreiten.	

1.2	Innenhalb des in der Planzeichnung als BG2 „Reihenhäuser“ bezeichneten Baugebiets ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Untergeordnet können ausnahmsweise Räume für folgende Nutzungen zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
1.3	Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsorten sowie Bordelle, bordelartige Betriebe und Betriebe des Prostitutionsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: <ul style="list-style-type: none"> die Grundflächenzahl (GRZ) die maximale Gebäudeoberkante 	§ 16 Abs. 3 BauNVO
2.2	Die maximale Oberkante Gebäude (OK _{max}) wird entsprechend der Planschneise als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils festgelegt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK _{max} Gebäude die Oberkante der Attika / Brüstung. Die Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkte innerhalb des BG1 „Lebensmittelmarkt“ in der Mitte der nordwestlichen Gebäudekante von 203,10m ü. NN sowie innerhalb des BG2 „Reihenhäuser“ in der Mitte der nordöstlichen Gebäudekante des östlichen Gebäudes von 201,0m. Eine Über- bzw. Unterschreitung der geplanten Geländehöhe ist bis zu 0,50m zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in beiden Baugebieten ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen 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 diese Bauteile mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt sein.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in „BG1: Lebensmittelmarkt“ durch die in § 9 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. In „BG2: Reihenhäuser“ ist die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
3	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Im BG2 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20,00 m ² je zugehöriger Wohninheit zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.2	Im BG2 ist ein Überschreiten der Baugrenze im Erdgeschoss durch Eingangsflächen in einer Breite von maximal 2,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 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 Stellplätze für Fahrräder, die innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer max. Größe von 7,50 m ² 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 BG1 sind innerhalb der zeichnerisch festgelegten 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 m ² 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 Rasenfestenplaster oder Rasengrünsteinchen, herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.1	Innenhalb der Flächen G+F+L wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Baugebiets „BG2: Reihenhäuser“ und des Flurstücks 5274 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.2	Innenhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungssträger des Flurstücks 5274 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
8	Vorkerhungen 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 Verkehrsfläche sind nach dem Stand der Lärminderungs technik lärmarm auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.2	Die Lkw-Ladezone im östlichen Anlagenbereich des Vollsortiments ist dreiseitig geschlossen mit Dach einlässig. Die Bauteile müssen eine resultierende Schalldämmung von R _{w, res} ≥ 25 dB aufweisen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.3	Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts sind auf die Zeit von 06:00 – 21:00 Uhr zu beschränken. Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts 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	Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M ₂ sind insgesamt 7 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20cm (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. Zwischen den Stellplätzen sind geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.2	Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M ₂ sind insgesamt 4 Laubbäume 2. 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. Auf mindestens 20 % der Fläche M ₂ sind standortgerechte Sträucher und geschnittene Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 16 % der Maßnahmenfläche M ₂ können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern. Als Einfriedungen sind hintergrüne Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.3	Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M ₂ 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. Auf mindestens 20 % der Fläche M ₂ sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzuliegende Wege sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wegegedcke) auszubilden. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu entwässern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.4	Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M ₂ sind 18 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (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. Auf mindestens 20 % der Fläche M ₂ sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 15 % der Maßnahmenfläche M ₂ können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Innenhalb der Maßnahmenfläche M ₄ ist eine Stützwand mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 82,00 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.5	Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M ₅ wird auf der Dachfläche des geplanten Verkaufsmarktes 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 Gesamfläche der Dachflächen können für technische Anlagen, die nicht der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, genutzt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9.6	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 Baumbreien 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 – Stilleiche *	
	- Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Esche *	
	- Acer pseudoplatanus – Bergahorn	
	- Fagus sylvatica 'Dawy' – Säulen-Buche	
	- Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
	Bäume 2. Ordnung:	
	- Sorbus aria – Echte Mehlbeere *	
	- Pterocarya fraxinifolia – Kaukasische Flügelnuß *	
	- Tilia x euclora – Krim-Linde	
	- Acer rubrum 'Armstrong' – Scharlach-Ahorn	
	- Carpinus betulus 'Fastigata' – Pyramiden-Hainbuche	
	- Tilia cordata 'Erecta' – Winter-Linde	
	- Acer campestre – Feld-Ahorn	
	Sträucher / Großstäucher:	
	- Prunus spinosa - Schlehe	
	- Cornus mas - Kornelkirsche	
	- Cornus sanguinea – Roter Hartrieel	
	- Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen	
	- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball	
	- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	
	Geschnittene Hecken:	
	- Carpinus betulus – Hainbuche	
	- Acer campestre – Feldahorn	

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 BG1 sind folgende Materialien und Farben zulässig: <ul style="list-style-type: none"> weißer Außenputz (NCS 0300-N) mit grauem Sockel (NCS 3502-B) Glastafel aus Pfosten-Riegel Konstruktion (NCS 4005-Y50 R, NCS 4005-Y60R) für den Rahmen um die Glastafel 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 BG2 sind folgende Materialien zulässig: <ul style="list-style-type: none"> Kratzputz/Rebeputz mit einer Körnung von bis zu 3mm in einem hellbraunen (ähnlich NCS S1005 Y70R) bis hellgrünem (ähnlich NCS S1500 N) Farbton Farbapplikationen im Bereich der Gebälde und Hausangsbereiche als Besenzug-Putz oder gefitzter Putz in einem dunkleren farberwandten Ton (ähnlich NCS S5005 Y50R bis NCS S5005 N) Sockelputz als gefitzter Putz in einem dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Ton. 	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.3	Im BG1 sind als Dachform nur Flachdächer zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.4	Im BG2 sind als Dachform nur Stabdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 41° zulässig. Als Dachfarbe sind nur rote oder grauschwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende und spiegelnde Dachneiddeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
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. 1 ThürBO
11.2	In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich W ist eine beleuchtete Aufstellkonstruktion / 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. 1 ThürBO
11.3	Im BG1 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. 1 ThürBO
11.4	Im BG1 ist maximal ein beleuchtetes Werbeschild mit einer max. Höhe von 1,80 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig. Die maximale Traufhöhe darf nicht überschritten werden.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.5	Untergeordnete Hinweischilder sind nur im Erdgeschoss und bis max. 1,50 m Größe zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.6	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder und als Blinklichter sind unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.1	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Bereich BG2 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
14.1	Im Baugebiet BG1 sind maximal 71 PKW-Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz mit Elektro-Ladesäule, herzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO
14.2	Im Baugebiet BG2 sind insgesamt 28 PKW-Stellplätze herzustellen, davon sind 12 Stellplätze für das angrenzende Wohnbauvorhaben auf Flurstück 5274 herzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO
14.3	Im Baugebiet BG1 sind mindestens 12 Fahrradbügel für mindestens 24 Fahrräder herzustellen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1	Archäologie	Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer
	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 Grabfeldreste zutage treten werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erdarbeitenhhaber im Rahmen des Zubehörs 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 Anträge- und sonstigen Verfahrensschritten zu Zufrieden nach § 16 und auf das Schatzgesetz des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.	

2	Bodenaufschlüsse	Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer
	Geologische Untersuchungen - Erdauflüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedienstgesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unauferkundet bei der zuständigen Behörde anzumelden. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagerplan u. a.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unauferkundet durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vollständig 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 (Geologiedienstgesetz - GeotDG) in der Fassung vom 10.06.2020 (BGBl. I Nr. 30, S. 1387 ff.). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.	
3	Artenschutzmaßnahmen	
	V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28.09.02. durchzuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
	V2: Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.	
	V3: Nach Abschluss der Bauarbeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwelger oder vergleichbar) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.	
	V4: Nach Abschluss der Bauarbeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreieck o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwelger oder vergleichbar) 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 Außenbereich 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. Schwelger oder vergleichbar) 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 Dreieck, 2M 26mm, 2M 32mm Flugloch oder 1N der Fa. Schwelger oder vergleichbar) 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. Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einseitig sein. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist vorab auf deren schallschlechte Verträglichkeit zu prüfen.	
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 nicht zuzugestimmt. 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 erwarnten temporären Übernahmestplätze definieren und die aktuellen Entsorgungsmittel mitteilen. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm von 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, Restschöber und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABöHÜG 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 Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10	