



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrecht)

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

Festsetzung	Gründstücksfläche	
	GEZ	gesamt
GE	0,6	30%
GE	0,8	15%

Bei Unterschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist mit den nicht überbauten Grundstücksflächen (Gründflächen) wie folgt zu verfahren:
 Je Grundstücksfläche der Festsetzung GE sind mindestens 50% mit Bodenrecht, insgesamt 70% der Freifläche als Grünfläche anzulegen.

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

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Erschütts auf Dachflächen ist über ein geeignetes Leitungssystem in eine Zisterne o. ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuführen. Das Fassungsvermögen soll mindestens 50 l/m² um horizontal projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickerentwässerung kombiniert werden. In diesem Fall soll sich das Fassungsvermögen der Zisterne auf 30 l/m² um projizierte Dachfläche betragen. Das Regenwasser ist zur Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.
- Wege- und Platzflächen sind generell wasserundurchlässig herzustellen (z.B. sie sind in zumindest teilweise geteilter Bauweise (unverfestigter Pflaster mit Fugenbreite mindestens 2 cm) anzulegen, mit Ausnahme von Eingangsbereichen, Tiefgaragenauffahrten und Flächen, auf denen grundwassererhöhende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden.

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

- Die im Plan auf den nicht über-/unterbauten Grundstücksflächen festgesetzten hochstammigen Laubbäume der Artenverwendungsliste (AVL) sind mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen. 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der AVL II, III, IV zu bepflanzen. Die Auswahl der Bäume der AVL I (1. Ordnung) entlang der Straßenbahn ist vorzunehmen, doch die Baumwurzeln und -kronen nicht in die Bahnschienen hineinzulassen.
- Die im Plan auf den öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume der AVL I sind als hochstammige Laubbäume, bei einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen.
- 20% der Grundstücksgrünflächen sind mit Gehölzen der AVL II + IV zu bepflanzen. Hierin ist je angelegten 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstammiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) aus den AVL I, II + III zu pflanzen.

Bereich wurde mit Planfeststellungsbeschluss vom 02.08.2002 geändert. AZ.: 0604 - 383 - 2/01

- Die nach 1. - 3. zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- Entwürfe, soweit erforderlich, sind mit lebenden Malakollen herzustellen.
- Mit unterbauten Grundstücksflächen wie z.B. Tiefgaragen ist wie folgt zu verfahren:
 Die Deckenoberkante des unterirdischen Bauwerkes oder Bauteiles muß mindestens 1 Meter tiefer als die Geländeoberkante (gemeinsam vom Anstreich des Außenwand des Hauptgebäudes) liegen. Auf den Anteilen der Grundstücksgrünflächen ist der entsprechende Raum mit geeignetem Vegetationssubstrat auszufüllen. Diese Vegetationsflächen sind entsprechend Pkt. 3 mit Gehölzen zu bepflanzen und gefächert zu gestalten.
- Für je 4 oberirdische Stellplätze ist innerhalb dieser Stellfläche mindestens 1 Laubbau der AVL I mit 30/35 cm Stammumfang zu pflanzen. Die offene Baumschulbe muß mindestens 80% der Fläche eines Stellplatzes betreffen.
- Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu 70% zu bepflanzen.
- Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen ist auf 20% zu begrenzen.

11. Je 1.000 qm bebauter und unbegrünter Wand- und Fassadenfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zusätzlich ein Laubbau oder 50 qm Gehölzfläche oder 60 qm Grünfläche zu bepflanzen bzw. anzulegen. Die unter 1. - 3. genannten Pflanzfestsetzungen sind hier nicht anwendbar.

12. Fensterrisale, Mauern- und Fassadenflächen von mehr als 25 qm sind entsprechend der AVL V hochgerechnet zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 Die Anwendung von Pkt. 11 (Je 1.000 qm...) der textlichen Festsetzungen ist hierbei ausgeschlossen.

13. Auf dem nördlichen Korridor (Breite 35 m) zwischen Nordspitze Platzgebiet und der parallel verlaufenden, geraden Straßenbahntrasse ist eine max. 7 Meter breite, lineare Erschließungsstraße zulässig. Die Trassenführung erfolgt parallel zur Loge des Korridors. Eine Baumbeplantung beidseitig der Erschließungsstraße ist unter Berücksichtigung von Pkt. 14. vorzusehen.

Der maximal zulässige Abstand zwischen den jeweiligen Baumstandorten innerhalb des Korridors darf 15 Meter nicht übersteigen.
 Die Gehölzspalten sind von Südwesten nach Nordosten durchgängig verlaufenden Planstraße/Strassenbahnlinien (Korridor) ist so vorzunehmen, daß die erforderliche Durchlüftung sichergestellt bleibt.
 Es sind nur hochstammige Gehölze mit einem, im ausgewachsenen Zustand, maximalen Kronendurchmesser von 8 Metern zulässig.

14. Die Gehölzspalten sind von Südwesten nach Nordosten durchgängig verlaufenden Planstraße/Strassenbahnlinien (Korridor) ist so vorzunehmen, daß die erforderliche Durchlüftung sichergestellt bleibt.
 Es sind nur hochstammige Gehölze mit einem, im ausgewachsenen Zustand, maximalen Kronendurchmesser von 8 Metern zulässig.
 Zwischen den so ausgewählten Strukturen sollen Einbauten mit Barrierewirkung vermieden werden.

15. Die in Pkt. 4 festgesetzten Inhalte sind ebenso für die Plätze 8.14 + 14 anzuwenden.

Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

ARTENVERWENDUNGSLISTEN (AVL)

Auswahl standortgerechter Gehölze mit natürlichem Vorkommen in Mitteleuropa

- I. Große Bäume**
- | | |
|------------------------|--------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roß-Kastanie |
| Castanea sativa | Eßkastanie |
| Corylus avellana | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Platanus occidentalis | Platan |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Kleinblütige Linde |
| Tilia platyphyllos | Großblütige Linde |
| Tilia pallida | Kaiserlinde |

- II. Kleine Bäume**
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Colinus monophyllum | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Schmalblättrige Weißdorn |
| Fraxinus ornus | Bumenesche |
| Morus nigra | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus mahaleb | Heidelbeere |
| Prunus padus | Traubeneische |
| Prunus pissardii | Wildbirne |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Sorbus aucuparia | Eber-Esche |
| Sorbus aria | Mehlsäure |
| Sorbus domestica | Elsbäuer |
| Taxus baccata | Eibe |

- III. Große Sträucher**
- | | | |
|------------------------|-------------------|----------------------|
| Amelanchier canadensis | Felsenbirne | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Corylus avellana | Hainbuche | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Eurostylis europaeus | Spindelstrauch | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Lonicera xylosteum | Hackerblume | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Prunus spinosa | Schilddorn | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Saxifraga hypnifolia | Purpurweide | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Sambucus racemosa | Schwarze Holunder | Sol. 2 v o.B. 60-100 |

- IV. Kleine Sträucher**
- | | | |
|-------------------------|-----------------|----------------------|
| Cytisus scoparius | Besengehäuser | Sol. 2 v Tb. 60-100 |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Sol. 3v m.B. 125-150 |
| Ribes alpinum | Alpenholznährb. | Sol. 3v m.B. 150-200 |
| Rosa carolina | Hundsrose | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Rosa pendulina | Bergrose | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Rosa rubiginosa | Waldrose | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Rosa rubra | Blaue Hochrose | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Rosa rugosa | Apfelrose | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Saxifraga hypnifolia | Silberkirsche | Sol. 2 v o.B. 60-100 |
| Symphoricarpos racemosa | Schneebäuer | Sol. 2 v o.B. 60-100 |

- V. Kletterpflanzen**
- | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------------|
| Clematis alpina | Alpenwäldchen | 2 v m. TB |
| Clematis vitiflora | Gemeine Waldrebe | Sol. 3v m. Co. 150-200 |
| Hedera helix | Efeu | Sol. 3v m. Co. 100-125 |
| Lonicera caprifolium | Jedlergehäuser | 2 v m. TB. 60-100 |
| Lonicera periclymenum | Waldgelbstift | 2 v m. TB. 60-100 |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein | Sol. 3v m. Co. 150-200 |
| Parthenocissus vitacea | Selbstklimmer | Sol. 3v m. Co. 100-150 |

HINWEISE

- Oberboden (gemäß DIN 18915 Teil 1-3)
 Sämtlicher im Planungsbereich befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit einem Erdschicht ist anzuwenden. Abgesicherter Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung, auf Mäßen von höchstens 3,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzutosen (s. a. § 202 BauGB)
- Freiflächenpläne
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauplanung bzw. den dazugehörigen Lagen zu übernehmen.

Die Aussagen über:

- Planung und Gestaltung der Grundstücksflächen
 - Ausführungsort der Wege- und Platzflächen
 - Darstellung der Ist-Vegetation und Neupflanzmaßnahmen
 - Grundstücksbezogene Bepflanzung der Eingänge und Ausgängen
 - Stellung der Gebäude
- Zur besseren Durchsicht der nördlichen Planfläche (bis Planstraße 4 + 5 bzw. deren gerader Verlängerung) sollen die Gebäude überwiegend nach Südwesten Hauptwandschichtung ausgerichtet werden. Zwischen den so ausgewählten Strukturen sollen Einbauten mit Barrierewirkung vermieden werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Baurecht)

- Gestaltung der Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 BauO vom 20.07.1990
 In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind nur solche privaten Wegeflächen zulässig, die zum Anschluß des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen, sowie der Verbindung einzelner Gebäude untereinander notwendig sind.
- Ausschluß von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind
 a) Stellplätze und Garagen
 b) Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und der in § 14 (2) aufgeführten - unzulässig.
- Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB
 Pro volle 30 Meter Straßenfrontlänge eines Grundstücks darf nur ein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche angelegt werden, soweit nicht brandpolizeiliche Erfordernisse entgegenstehen.
- Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 13 Absatz 3 Ziffer 12+3 der BauO vom 20.07.1990
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewöhnlichen Nutzung des Grundstücks in direktem Zusammenhang stehen.
- Tiefgaragen und Stellplätze
 Die Geschosshöhe kann um 25% erhöht werden (§ 21 (6) BauNVO), wenn die hierfür notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden.
- Vergnügungstätten
 Im Bereich der Ortsrandzone sind Planstraße 2 und Vergnügungstätten nach § 8 Absatz 3 Punkt 3 BauNVO nicht zulässig.
- Großflächen Einzelhandel
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Verwaltungsgebäude
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO Großverwaltungen, Forschungsanstalten, Einrichtungen des Kultur- und Bildungswesens die Ausnahme zulässig.
- Die maximale Bauhöhe, inklusive An- und Aufbauten, darf 330 m über NN nicht übersteigen.
- Die für die Erteilung der Baugenehmigungen zuständige Behörde darf die Erteilung von Baugenehmigungen im Zusammenhang mit der Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.
- Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung zu den Einzelvorhaben davon abhängig machen, daß die Baugenehmigung mit Auflagen erteilt wird, die gegebenenfalls weitergehend sind als die Festsetzungen des Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Nr. 64/6, Teil I S. 2225 ff., mit Anz. 25.07.1988 (BGBl. S. 2023) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZO) - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (Gesetzblatt Teil I Nr. 50 v. 10.08.1990).

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO u. PlanVO

- Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches
- Grenze von Art und Maß der Nutzung
- Begrenzung
- Nicht überbaute Grundstücksflächen
- Öffentliche und private Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßen (Verkehrsflächen) Begrenzungslinie, soweit diese nicht als Katastralgrenzen überlagert
- Zu u. Abgrenzung
- Flächen für Neben- u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB) angeordnet
- Mit Geh-, Fahr- u. Leihrecht zu Gunsten der Allgemeinheit/Erhaltungspflicht angeordnet
- Flächen u. Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Versorgungsflächen (Elektrizität)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Sittenverbot
- GE Gewerkegebiet
- zu erhaltende Bäume/Sträucher
- ersatzpflanzende Bäume/Sträucher

TH MAX: maximale Traufhöhe der Vorgehensfläche

Zahl der Vorgehensfläche n. E. III
 Zahl der Vorgehensfläche n. E. III-V
 Grundflächenzahl n. E. IV
 Geschosshöhe n. E. VI

Verfahren

Nr.	Art	Datum	Ergebnis	Vorlage	Datum	Ergebnis
1.	Auftragsschreiben durch den Baudez. gemäß § 2 Abs. 1 BauO	10.07.91				
2.	Erstellung Baugenehmigung	12.08.91				
3.	Baugenehmigung gemäß § 2 Abs. 1 BauO	02.08.2002				
4.	Bauverbot nach § 1 Abs. 1 BauO	21.10.91				
5.	Auslegung vom 02.11.91 ab 05.12.91	05.12.91				
6.	Bekanntmachung des Ortsanwaltes	30.09.91				
7.	Bekanntmachung des Ortsanwaltes	12.12.91				
8.	Erteilung von Landesverwaltungsakt über die Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauO	05.08.92				
9.	Auslegung	21.04.92				
10.	Bekanntmachung der Baugenehmigung	17.06.92				

Anzeige/Genehmigung

Nr.	Art	Datum	Ergebnis
1.	Auftragsschreiben durch den Baudez. gemäß § 2 Abs. 1 BauO	10.07.91	
2.	Erstellung Baugenehmigung	12.08.91	
3.	Baugenehmigung gemäß § 2 Abs. 1 BauO	02.08.2002	
4.	Bauverbot nach § 1 Abs. 1 BauO	21.10.91	
5.	Auslegung vom 02.11.91 ab 05.12.91	05.12.91	
6.	Bekanntmachung des Ortsanwaltes	30.09.91	
7.	Bekanntmachung des Ortsanwaltes	12.12.91	
8.	Erteilung von Landesverwaltungsakt über die Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 1 Abs. 1 BauO	05.08.92	
9.	Auslegung	21.04.92	
10.	Bekanntmachung der Baugenehmigung	17.06.92	

Beauftragte

Beauftragte	ANDREAS J. LEHRMANN
Zuständige	6. FEIN. BRUCHSTR. 6
Abteilungsleiter	
Anstellungsleiter	

Bebauungsplan Bin 031

Magistrat der Stadt Erfurt

Reduzierter Planungsstand 18.12.2017, Vervielfältigung untersagt!

Ausfertigung:

1 v. Weefel

Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 22 am 19.08.92

18.08.92

Flughafen-Erweiterungsgebiet

Planabschnitt im Maßstab 1:10 000

Beschlussvorlage Nr. 146/91
 ausgehängt im Ratssaal am 17.06.92