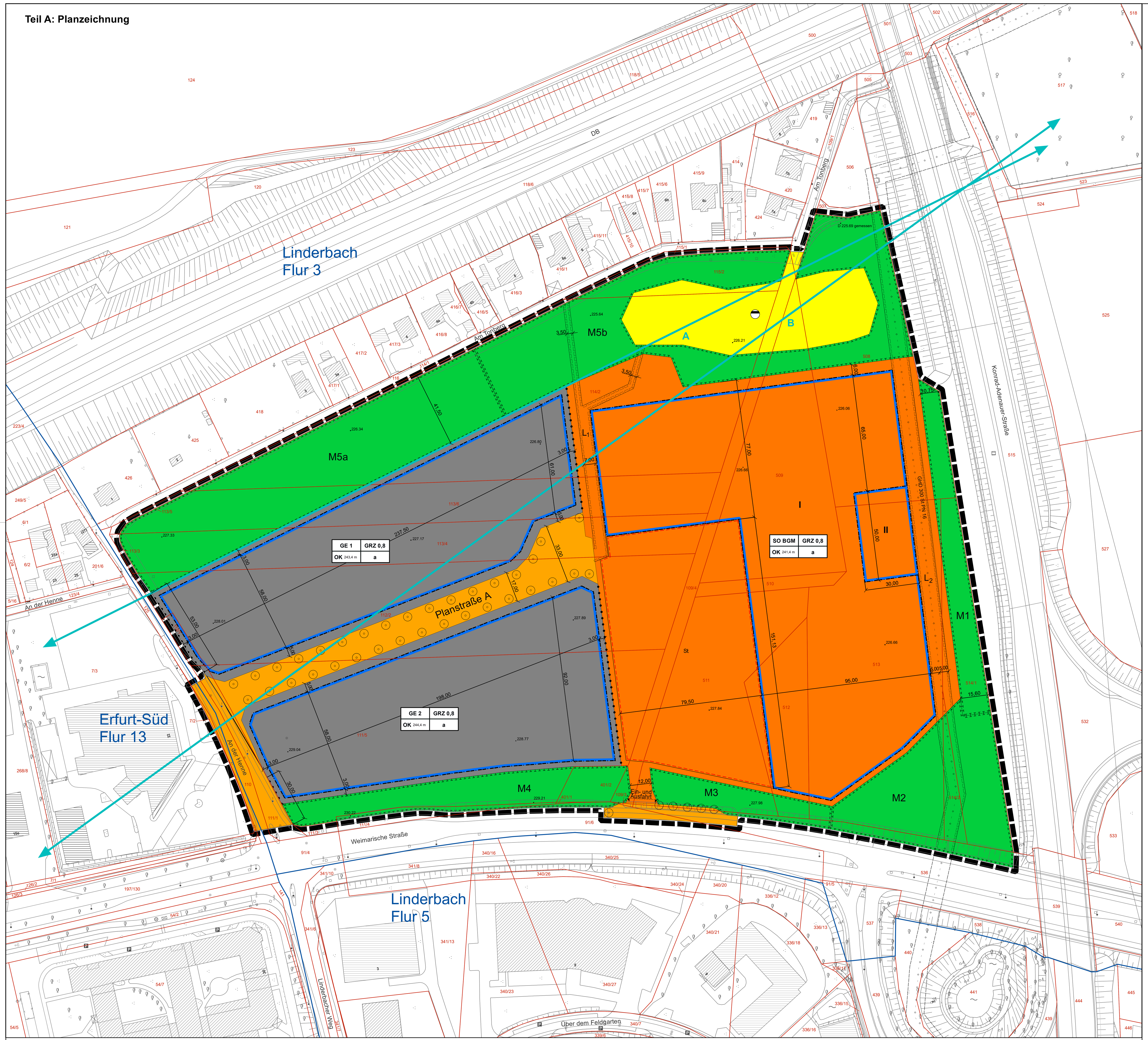
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO BGM — Sonstige Sondergebiete, Gebiet für großflächigen Einzelhandel (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Bau- und Gartenmarkt

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK — Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

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

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Abwasserbeseitigungsanlage

Zweckbestimmung:

Abwasser/Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1-M5b — Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L_1 — Leitungsrecht zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt

L^2 — Gashochdruckleitung, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke der Landeshauptstadt Erfurt

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

A B — Darstellung der Sektoren für die richtungsabhängige Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

128/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

Zaun

Böschung im Bestand

.227.84 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

Verkehrsflächengliederung

Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Maßstabsleiste

0 10 20 30 40 50 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird festgesetzt:**	
1.1.1	In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf mindestens 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente zulässig. Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente:	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Apothekenwaren,
Schnittblumen,
Drogeriewaren,
Getränke,
Nahrungs- und Genussmittel,
Zeitungen / Zeitschriften

(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente
Anglerartikel,
Augenoptik,
Bastel- und Künstlerartikel,
Bekleidung,
Bücher,
Campingartikel,
Computer und Zubehör,
Elektrokleingeräte,
Elektronik und Multimedia,
Fahrräder und technisches Zubehör,
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,
Glas / Porzellan / Keramik,
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle,
Haushaltswaren,
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
Hörgeräte,
Jagdartikel, Waffen und Zubehör,
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,
medizinische und orthopädische Artikel,
Musikinstrumente und Zubehör,
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
Parfümerie- und Kosmetikartikel,
Sammlerbriefmarken und –münzen,
Schuhe,
Spielwaren,
Sportartikel / -kleingeräte,
Sportbekleidung,
Sportschuhe,
Uhren / Schmuck.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.1.2	Abweichend dazu ist in den Gewerbegebieten Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.3	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.5	Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Bordelle sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.6	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden oder über zulässigerweise anderweitig genutzten Flächen wie Lager- oder Stellplätzen angeordnet werden, sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.7	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Im GE2 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.8	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.9	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2	**Im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) wird festgesetzt:**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
1.2.1	Das Sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) dient der Unterbringung von baulichen Einrichtungen für Bau- und Gartenfachmärkte.	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.2.2	Zulässig sind Bau- und Gartenfachmärkte mit einer Mindestverkaufsfläche von je 15.000 m² und mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 17.498 m² (hierunter maximal 680 m² nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019).	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.2.3	Unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 sind die folgenden Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen je Bau- und Gartenfachmarkt zulässig. Nahversorgungs- und (sonstige) zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente:	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Sortiment	Verkaufsfläche maximal in m²
Bekleidung	10
Fahrräder und technisches Zubehör	46
Glas/ Porzellan/ Keramik; Haushaltswaren	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/Zeitschriften	10
Schuhe	10
Sportartikel, -kleingeräte	10
Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	240

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	Verkaufsfläche maximal in m²
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/ -geräte, Pflanzen/ Samen	16.007
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	610
Möbel	1.082
Teppiche, Bodenbeläge	827

Die Sortimentsfestsetzungen beziehen sich hinsichtlich der Bezeichnung der Einzelsortimente als Nahversorgungs- und (sonstige) zentrenrelevante Sortimente auf die Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vom 10. April 2019.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.2.4	In den Bau- und Gartenfachmärkten sind ausnahmsweise untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 200 m² Nutzfläche zulässig, die der Versorgung der Mitarbeiter und Besucher dienen.	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.3	**Lärmkontingentierung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**
1.3.1	Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.	

Fläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE 1	60	43
GE 2	62	48
SO BGM	61	45

Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

1.3.2 Für den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektor A und Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Bezugspunkt Rechtswert Hochwert	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB(A)	
			Tag	Nacht
GE 1	A – 64° bis 244°	4435855,286 5649733,862	5	5
GE 2	B – 54° bis 234°	4436123,909 5649864,358	5	5
SO-BGM	A – 64° bis 244°	4435903,119 5649668,905	5	5

Der Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor sind die Gauss-Krüger-Koordinaten. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden.
Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird durch die zeichnerisch festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist NHN (Normalhöhennull).	§ 18 BauNVO
2.2	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln), sonstige untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) und Photovoltaik- oder Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 6 BauNVO
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung der Gebäude besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Im festgesetzten SO BGM sind Präsentationsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einem im SO BGM ansässigen Einzelhandelsbetrieb funktional zugeordnet und diesem gegenüber in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Oberirdische Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze „St" nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.2	Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze „St" nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO
5	**Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Je Baugrundstück in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt, bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 6,0 m zur Planstraße A zulässig, soweit die weiteren Festsetzungen nichts anderes bestimmen.	
5.2	Abweichend von textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sind für Baugrundstücke in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, die als Tankstellen genutzt werden, Zufahrtsbreiten von bis zu 8,0 m zur Planstraße A zulässig.	
6	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Anlage für die Rückhaltung des Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken) der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und des SO BGM, sowie der Planstraße zulässig. Das Becken ist für ein HQ 100 - Extremwetterereignis auszulegen. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 9.11 zu begrünen.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig.	
8	**Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**
8.1	In den festgesetzten Gewerbegebieten und im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).	
8.2	Bei der Ermittlung der Solarmindestdachfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 sind freitragende Vordächer und Überdächer nicht zu berücksichtigen.	
8.3	Werden Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.	
8.4	Ausnahmsweise ist die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 zu erfüllende Solarmindestfläche auch ganz oder teilweise durch Anlagen an der Fassade zulässig.	
8.5	Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren sind ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.6 bleibt hiervon unberührt.	
9	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
9.1	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Sondergebiet SO BGM ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z. B. Befestigung mit Drainpflaster, Pflaster mit breiten Fugen). Fußwege und kleinere befestigte Flächen sind in den pflanzenverfügbaren Bereich zu entwässern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.2	Anfallendes Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen ist weitestgehend in geeigneter Weise auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt über das Regenrückhaltebecken entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 in den Linderbach einzuleiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.3	Der bei den Bauvorhaben anfallende Oberboden ist zu sichern, fachgerecht zu lagern und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.4	Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen, so dass die Wurzelbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.5	Die Wurzelbereiche aller Baumpflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6 m² von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.6	Die Dachflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und dem SO BGM sind mindestens extensiv mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Substratdicke hat mindestens 10 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten, Dächer von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, freitragende Vordächer und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 50 cm. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.7	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M5a** und **M5b** ist eine Streuobstwiese auf extensiver Wiesenfläche mit Obstbäumen in Mindestqualität HST, STU 12/14 cm und einem Pflanzabstand von 10 m (Rasterpflanzung ca. 10 x 10 m) anzulegen. Es sind ausschließlich Arten gemäß Pflanzenliste 4 in regionaltypischen Sorten zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind unterschiedliche Arten zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.8	Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M1** sind auf 50 % der Flächen heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegendem Strauchanteil zu pflanzen. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzenliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) je 1,5 m² und 1 Baum je 500 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm). Auf den verbleibenden Flächen ist extensives Grünland anzulegen. Baumpflanzungen für Stellplätze, die aus der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 resultieren, sind hinzu zu rechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.9	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M2** sind heimische, standortgerechte Feldgehölze und Heckenstrukturen mit überwiegendem Baumanteil zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist auf die Fläche östlich der Baubeschränkungszone Gasleitung zu beschränken. Westlich der Baubeschränkungszone können Einzelbäume im Mindestabstand von 20 m verortet werden. Es sind unterschiedliche Gehölze gem. Pflanzenliste 2 und 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) je 2 m² und 1 Baum je 250 m² Pflanzfläche zu verwenden (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm). Auf den verbleibenden Flächen und auf der Fläche der Gashochdruckleitung ist extensives Grünland anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.10	Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **M3** und **M4** ist auf 100 % der Gesamtfläche ein trockenes mageres Grünland in extensiver Nutzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mind. 1 Baum (Mindestqualität HST, 3xv, mDb, STU 16/18 cm) pro 200 m² Fläche als Einzelbaum oder Baumgruppe entsprechend Pflanzenliste 3 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.11	Die Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Fläche ist als extensives Grünland anzulegen.	§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
10	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
10.1	Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10.2	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Davon sind ausnahmsweise maximal 60 % der zu pflanzenden Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des SO und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 nachweisbar.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.3	Innerhalb der Gewerbegebiete ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Eine mengenmäßige Aufteilung an Randflächen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine andere strukturiert gestaltete Bepflanzung gewährleistet werden kann.	
10.4	Die Mahd der Grünlandflächen des Regenrückhaltebeckens hat zweimal im Jahr zu erfolgen. Die erste Mahd hat nicht vor dem Monat Juli zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.	
10.5	Entlang der **Planstraße A** ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Baumallee aus insgesamt 34 hochstämmigen Bäumen (Mindestqualität HST, 3xv, STU 20/25 cm) begleitend zum geplanten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte sind verschiebbar. Der Abstand der Bäume untereinander sollte mindestens 10 m und maximal 15 m betragen.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
10.6	Die nicht überbaubaren Flächen gem. festgesetzter GRZ der GE- und SO- Gebiete sind vollständig zu begrünen. Je 250 m² zu begrünender Fläche ist mind. 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 cm als Einzelbaum oder Baumgruppe und mind. 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) pro 25 m² Fläche entsprechend Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Für das SO gilt: Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 10.2 werden darauf nicht angerechnet.	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Bäume)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit'	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus thuringiaca	‚Fastigiata' Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Roelvo'	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Ulmus x hollandica	Holländische Ulme
Quercus petraea	Traubeneiche
Juglans regia	Gemeine Walnuss
Maclura pomifera	Osagedorn
Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel

Pflanzenliste 2 (Sträucher)

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea (in Sorten)	Spiere
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenliste 3 (Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 4 (Obstbäume)

Malus domestica (in Sorten)	Apfel
Prunus avium (in Sorten)	Süßkirsche
Prunus cerasus (in Sorten)	Sauerkirsche
Prunus domestica (in Sorten)	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
Pyrus communis	Birne
Malus sylvestris	Wildapfel (Wildobst)
Sorbus domestica	Speierling (Wildobst)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Wildobst)

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

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
11	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
11.1	Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.2	Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO
11.3	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist pro Leistungsstätte je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und ein Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet. Für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsstätten kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden. Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist innerhalb der Baugebiete GE1 und GE2 und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dieser Baugebiete entlang der nächsten angrenzenden Straße An der Henne insgesamt eine Sammelwerbeanlage der in den Gewerbegebieten ansässigen Unternehmen zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.4	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 sind im SO BGM innerhalb der Fläche für Stellplätze max. 14 Plakatwände mit einer max. Höhe von 4,30 m und einer max. Breite von 3,70 m zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.5	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist eine Werbeanlage zur Kennzeichnung des Einfahrtsbereichs innerhalb der Fläche M4 an der Einfahrt zur Weimarischen Straße ausnahmsweise zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Breite von 4 m und eine Höhe von 5,10 m nicht überschreiten	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.6	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer reinen Werbefläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.7	Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 10 % der gesamten Fassadenflächen eines Gebäudes einnehmen. Fremdwerbung auf den Fensterflächen ist unzulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.8	Die zeichnerisch festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf durch die Werbeanlagen an Gebäuden ausnahmsweise überschritten werden.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.9	Fahnenmasten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig. Auf je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.10	Im SO BGM ist ein Werbepylon mit einer maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von 244,4 m über NHN innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12	**Dachform und Dachneigung**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Neigung zulässig	
13	**Einfriedungen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
13.1	Einfriedungen sind ausschließlich als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu 3,0 m Höhe abgewichen werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen zwingend geboten ist. Zäune sind so auszubilden, dass am Boden Öffnungen (z. B. Maschenweiten) von mind. 10 cm in der Höhe und mind. 20 cm in der Breite entstehen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.2	Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig und dauerhaft einzugrünen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.3	Die Einfriedung hat an der Straße "An der Henne" 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzustehen und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.4	Einfriedungen zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen sind auf jeweils 2,0 m Breite mit Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
14	**Abfallbehälter und Wertstoffcontainer**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
	Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch andere geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen. Sie sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	
15	**Stellplätze**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 52 Abs. 1 und 2 ThürBO**
	Im SO BGM ist die Herstellung von PKW-Stellplätzen auf maximal 1 PKW-Stellplatz je angefangener 54 m² Verkaufsfläche beschränkt.	
16	**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
	Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, soweit nichts anderes festgesetzt wird, in der Tiefe von 2 m ein Streifen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.	

Teil C: Hinweise

1 Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.), sowie die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019, 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.

2 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum 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 nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

5 Baulärm

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 vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

6 Artenschutz

Flächeninanspruchnahme:
Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte vorwiegend auf den Flächen erfolgen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden.
Gehölzrodungen:
Notwendige Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
Minimierung der Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung ist insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine übermäßige Lichtverschmutzung der Umgebung ist zu vermeiden. Das Außengelände und die Straßenverkehrsflächen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundlich zu beleuchten, d.h. Verwendung von warmweißem Licht mit möglichst geringen Blauanteilen, LED 2.700 Kelvin, zum Boden strahlend, abgeschirmt. Die Leuchtdichte bei großflächigen Abstrahlungen ist auf maximal 10 cd/m² zu beschränken, bei hinterleuchteten Werbetafeln <100 cd/m². Die Beleuchtung ist spätestens 23:00 Uhr auszuschalten.
Vogelschutz:
Großflächige Glasfenster und –fassaden sind vogelfreundlich zu verglasen.
Gemäß Artenschutzgutachten werden Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Mehlschwalben (5 x 2 Stück), Mauersegler (6 Stück) und Turmfalken (2 Stück) empfohlen.

7 Grünordnung

Baumschutzsatzung:
Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützten und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.
Schutz zu erhaltender Bäume:
Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit zu schützen. Es sind entsprechende Bäume durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:
Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.
Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung angeraten.

8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Anstelle der Darstellung und Festsetzung von Ausgleichsflächen wird mit dem Erschließungsträger gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen geschlossen.

8.2 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken des GE1 und werden diesen zugeordnet:
M5a (9.010 m²; Bezeichnung im GOP: M10 (GE1))

8.3 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken des GE 2 und werden diesen zugeordnet:
M4 (3.425 m²; Bezeichnung im GOP: M14) und externe Ausgleichsmaßnahmen Gemark. Erfurt Süd, Fl. 5 Flst. 20/3 (2.164m²) und anteilig M3E (5.378 m²)
Die externe Maßnahme im Bereich Schwedenschanze (Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 5, Flurstück 20/3) erfolgt auf der vertraglich gesicherten Fläche von 2.164 m². Auf der Fläche ist Obstbaumwiese auf Grünland anzulegen. Die externe Maßnahme M3E erfolgt auf der vertraglich gesicherten Fläche von 6.828 m² südlich des Behördenzentrums am Steiger (Erfurt-Süd, Flur 19, Flurstück 1/10). Die Fläche M3E ist dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen ist artenreiches Grünland trocken-warmer Standorte anzulegen. Gemischte Baumpflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von 2 Stk/500m², entsprechend Artenspektrum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zulässig. Es sind jedoch mind. 20 Stk. Bäume mit einer Mindestqualität von HSt, 3xv. zu pflanzen.

8.4 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken des SO BGM und werden diesen zugeordnet:
M5b (9.385 m²; Bezeichnung im GOP: M10 (SO)), M1 (2.453 m²; Bezeichnung im GOP: M11), M2 (5.374 m²; Bezeichnung im GOP: M12), M3 (1.570 m²; Bezeichnung im GOP: M13) und externe Ausgleichsmaßnahmen M3D (5.449 m²) und anteilig M3E (1.450 m²)
Die externen Maßnahmen M3D und M3E erfolgen auf den vertraglich gesicherten Flächen von 5.449 m² und 6.828 m² südlich des Behördenzentrums am Steiger (Erfurt-Süd, Flur 19, Flurstück 1/10). Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Auf den Flächen ist artenreiches Grünland trocken-warmer Standorte anzulegen. Gemischte Baumpflanzungen sind bis zu einer Pflanzdichte von 2 Stk/500 m², entsprechend Artenspektrum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zulässig. Es sind jedoch mind. 20 Stk. Bäume mit einer Mindestqualität von HSt, 3xv. zu pflanzen.

8.5 Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Erschließungsstraße und werden dieser zugeordnet:
Begrünung des Regenrückhaltebeckens in einer Flächengröße von 5.021 m² gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.11 und 10.4 und Baumallee der Planstraße A (1.245 m²) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.5.

8.6 Dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen und ihre Zuordnung zu entnehmen.

9 Grundstücksentwässerung

8.1 Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung sind die einschlägigen Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) als Stand der Technik sowie die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für das gesamte Plangebiet ist mit Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und vorzulegen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.
Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers über das Regenrückhaltebecken entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 in den Linderbach ist erlaubnispflichtig. Erlaubnisgeber ist die untere Wasserbehörde der Stadt Erfurt.

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 Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 17.09.2008 mit Beschluss Nr. 000224/08 ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 24.10.2008, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes LIN587 „Am Tonberg" 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 24.10.2008, ist vom 03.11.2008 bis zum 05.12.2008 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 06.11.2008 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 15.04.2015 mit Beschluss Nr. 1043/14 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis zum 19.06.2015 öffentlich ausgelegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am 16.11.2017 mit Beschluss Nr. 1306/17 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
8. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 22 vom 15.12.2017, ist vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 durch öffentliche Auslegung des 2.Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
10. Der Stadtrat Erfurt hat am 06.10.2021 mit Beschluss Nr. 0671/21 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
11. Ort und Dauer der 2. 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. 20 vom 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.11.2021 bis zum 05.12.2021 öffentlich ausgelegen.
13. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
14. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die 3. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
15. Ort und Dauer der 3. 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.
16. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
17. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der 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 Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Horn
Oberbürgermeister

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

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

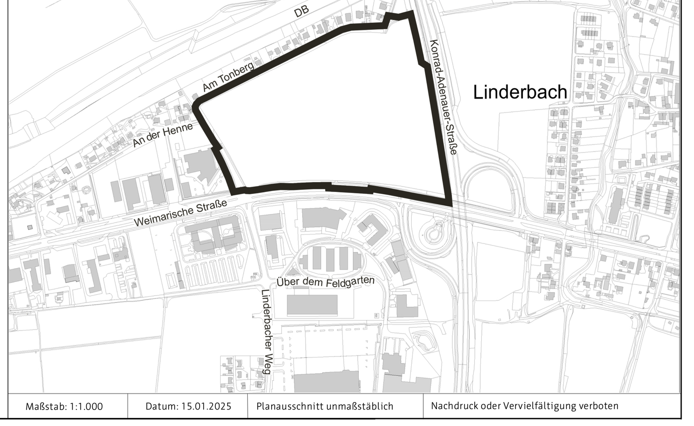
Stand der ALK: 14.01.2025

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Bebauungsplan LIN587
"Am Tonberg"

3. Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:1.000 | Datum: 15.01.2025 | Planausschnitt unmaßstäblich | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten