

**Erfurt-Nord
Flur 1**

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Für das Gewerbegebiet GE 4 wird eine GRZ gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.	§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
1.2	Im Gewerbegebiet GE 4 dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 17,50 m (216,90 m über NHN) nicht überschreiten.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
1.3	Die festgesetzte Oberkante von 17,50 m (216,90 über NHN) kann ausnahmsweise durch technische bedingte Aufbauten, wie z. B. stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1	Die Gebäude sind in abweichender Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3	Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Gefahrenschutzzentrums (GSZ) dienen, wie z.B. stationäre Netzschutzanlage (Notstromversorgung).	§ 14 Abs. 1 BauNVO
4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
4.1	Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über dezentrale Versickerungsanlagen zu versickern und/oder zu bewirtschaften.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.2	Flach- und flachgeneigte Dächer (bis 20°) sind ab einer Größe von 40 m² vollständig mit einer Begrünung zu versehen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie ist eine Gräser-/Kräutersaatmischung (anteilig zu jeweils 50 %) zu verwenden. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenhäuser, Balkone, Aufzüge etc. ausgenommen. Es ist ein Mindestanteil von 26 % der überbaubaren Fläche (1.700 m²) mit einer Dachbegrünung oder gleichwertigen Biotoptypen herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung en sowie Bindung en für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.1	Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen sind als Bäume 1. und 2. Ordnung in einer Pflanzqualität von mindestens 16-18 cm Stammumfang herzustellen und zu unterhalten. Es sind standortgerechte klimaangepasste Laubbäume zu verwenden unter Verwendung der Arten entsprechend der Konzeption SIKEF Erfurter Stadtgrün im Klimawandel. Die auf dem GE 4 vorhandenen Bäume und sonstigen Gehölze, die nicht zwingend aufgrund erforderlicher baulicher Anlagen entfernt werden, sind zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.2	Pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum/Stammbusch/Solitär gem. Festsetzung Nr. 4.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstücksteile mit Festsetzungen zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden hierbei aufgerechnet. Mindestens 2/5 der Grünfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.3	Notwendige Zufahrten in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aus klimatischen Gründen mit großkronigen Laubbäumen gem. Festsetzung 4.1 zu überstellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Hinweise zu den Festsetzungen der 1. Änderung

- Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan MAR071 gültigen Fassung anzuwenden.

Teil C: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender Fledermausarten und nachaktiver Brutvogel ist nach Möglichkeit auf eine nächtliche Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen zu verzichten. Ist eine Beleuchtung unverzichtbar, sind in diesem Bereich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil mit Farbtemperaturen von < 2.200 Kelvin, dimmbar, zum Boden strahlend, zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Durchführung der Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres (außerhalb der Hauptbrutzeit der Auvogel) sowie Durchführung einer baubegleitenden Untersuchung der Flächen auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten durch Fachspezialisten. Bei positivem Nachweis ist umgehend die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gehölzschutz

Bei einer zeitweilig erforderlichen Grundwasserabsenkung sind Maßnahmen zum Schutz von Bäumen durch regelmäßige und tiefe Bewässerung des gesamten Wurzelbereichs durchzuführen, um die Wasserversorgung sicherzustellen. Zusätzlich sollten die Wurzelbereiche der Bäume vor Bodenverdichtung und mechanischer Beschädigung geschützt werden, beispielsweise durch das Aufbringen von Vlies und wasserdurchlässigem Material. Technische Schutzmaßnahmen wie Wurzelvorhänge oder Schlitzwände können ebenfalls eingesetzt werden, um den Grundwasserspiegelabfall für die Bäume zu begrenzen. Welche Maßnahmen im Einzelfall notwendig werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Grundwasserschutz

Verwendung biologisch abbaubarer Öle und Schmiermittel für Baufahrzeuge, -maschinen und -geräte zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Der Umgang mit wasserfahrenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sowie mit allen notwendigen Schutz-einrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 „Gebiet zw. Schwarzburger Str./B4 u. geplanter Str. -Anbindung an d. B4 (Gefahrenschutzzentrum)“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Gebiet zw. Schwarzburger Str./B4 u. geplanter Str. -Anbindung an d. B4 (Gefahrenschutzzentrum) ist seit dem 16.05.2014 rechtsverbindlich.

- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... die 2. Änderung des Bebauungsplanes MAR071 „Gebiet zw. Schwarzburger Str./B4 u. geplanter Str. -Anbindung an d. B4 (Gefahrenschutzzentrum)“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich aus-ge-legen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 dieser 2. Änderung des 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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde 2. Änderung des Bebauungsplanes

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 Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Stand des Liegenschaftskatasters: 11.03.2025

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

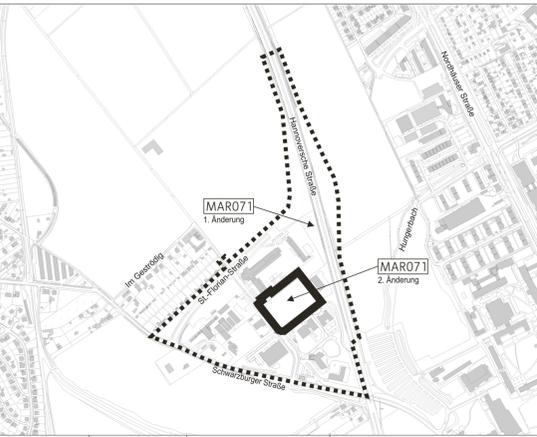
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

**Bebauungsplan MAR071
"Gebiet zwischen Schwarzburger Straße/B4
und geplanter Straßenanbindung B4
(Gefahrenschutzzentrum)"**

2. Änderung - Entwurf



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)

GE4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,75 Grundflächenzahl, Höchstmaß

OK Oberkante Gebäude, Höchstmaß in Meter bezogen auf 199,40 m ü. NHN

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

a abweichende Bauweise

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 23 BauNVO)

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

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

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)

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

Sonstige Planzeichen

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

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt

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

Durchgang

LH Lichte Höhe, Mindestmaß in Meter bezogen auf 199,40 m ü. NHN

Maßlinie, Maßzahl in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

Zaun

Böschung im Bestand

Maßstabsleiste

