



### Planzeichenerklärung

gemäß PlanzVO vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

#### Zeichnerische Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

	Mischgebiete (MI, M2, M3) (§ 6 BauNVO)
	Kerngebiete (MK 1, MK 2, MK 3, MK 4) (§ 7 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

	BG Baugebiet(s.1.)	C Zahl der Vollgeschosse, max. (§ 20 BauNVO, § 16 (4) BauNVO)
	GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	GFZ Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
	BW Bauweise(s.1.)	

##### III

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

##### III-V

Zahl der Vollgeschosse als Mind- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

##### III

Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 20 BauNVO)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22,23 BauNVO)

	offene Bauweise (§ 22 Absatz 2 BauNVO)
	Geschlossene Bauweise (§ 22 Absatz 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Absatz 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Absatz 3 BauNVO)
	Übergang Baulinie/Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
	Zweckbestimmung Tempo 20 (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
	Zweckbestimmung Tempo 30 (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtsbereich (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

#### 5. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 + Absatz 6 BauGB)

	öffentliche Grünfläche (wasserdurchlässige Oberfläche) je 60 qm ein hochstimmiger Laubbaum (Schirmplattene) für Fuß/Roadway ist eine Pflanzung zulässig
--	---

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 + Nr. 25 + Absatz 6 BauGB)

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)
	Baumpflanzung (Stu ab 18/20 cm)
	Sophora Japonica (max. Abstand 12,0 m) Robinia Pseudoacacia "Monophylla" (max. Abstand 10,0 m) Pyrus Calleryana "Charitideer" (max. Abstand 7,0 m) Arten der Liste 1
	zu erhaltender Baumstandort (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB)
	Dachbegrünung

#### 7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 9 Absatz 6 BauGB + § 172 Absatz 1 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Absatz 6 BauGB)
--	---

#### 8. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)
	Entsprechend Planentwurf: Mit Luftungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger; Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubezugs (z.B. § 1 Absatz 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 7 BauGB)

#### Hinweise

	Gebäudebestand
	Planung im V+E Plan VE ALT 437
	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Für die Mischgebiete "MI 1" bis "MI 3" wird festgesetzt:  
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 + 7 BauNVO allgem. zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.  
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgem. zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig.  
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes nicht zulässig.

1.2 Für das Mischgebiet "MI 3" wird festgesetzt:  
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgem. zulässigen Geschäfts- u. Bürogebäude sind nicht zulässig.

1.3 Für die Kerngebiete "MK 1" bis "MK 3" wird festgesetzt:  
Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 u. 5 BauNVO allgem. zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig.  
Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind nicht zulässig.  
Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgem. zulässigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Für die Kerngebiete "MK 2" und "MK 3" wird festgesetzt:  
Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Alle anderen nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgem. zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgem. zulässigen Büro- u. Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.

##### II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 "MK 1", "MK 2", "MK 3"  
Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende trapezförmige Außenabmessungen nicht überschritten werden:  
Anzahl der Geschosse:  
I max. 9,50 m  
II max. 13,50 m  
III max. 18,00 m  
IV max. 22,50 m

2.2 Die oben genannten maximalen Höhen dürfen in MK 2 und MK 3 von Treppengeschossen, Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise - bis zu einer maximalen Bauhöhe von 24,00 m - überschritten werden.

2.3 Die Höhenangaben beziehen sich auf den Schnittpunkt Dachfläche/Außenwand zu der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

2.4 Sockelhöhen sind in o. a. Angaben mit einzurechnen.

2.5 "MI 3":  
In dem Baugebiet MI 3 ist die traditionelle Geschossigkeit der denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten.

2.6 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlicher ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl mitzurechnen.

##### III. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Ein Ober- oder Unterschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile bis zu einer max. Breite von 3,0 m und bis zu einer max. Tiefe von 1,50 m über das in § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus ausnahmsweise zulässig.

3.2 Ein Ober- oder Unterschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile bis zu einer max. Breite von 3,0 m und bis zu einer max. Tiefe von 1,50 m über das in § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus ausnahmsweise zulässig.

##### IV. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Werden Stellplätze als Tiefgarage ausgeführt, so wird die Fläche dieser Garagen nicht auf die zulässige Geschosflächenzahl angerechnet.

4.2 Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im Plan zeichnerisch und textlich festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

##### V. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

##### VI. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 In MK 2 ist an der südlichen Baugrenze eine Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche im Jur-Gagarin-Ring auf einer Breite von 14 m zulässig.

6.2 In MK 2 ist an der westlichen Baugrenze zwischen Gartenstraße und Jur-Gagarin-Ring eine Einfahrt von 9 m zulässig.

##### VII. VERBODEN VERBOT LUFTVERUNREINIGEN DER STOFFE

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

7.1 In Bremsstellen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet wurden, dürfen feste und flüssige Brennstoffe innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nicht verbrannt werden. Ausnahme ist der Betrieb von Notversorgungsanlagen zulässig.

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung holgeneröntgen Kohlenwasserstoffe unzulässig.

##### VIII. GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Mindestens 50% der Dachflächen in den Baugebieten MK 2 und MK 3 sind extensiv zu begrünen (z.B. Sedum)

8.2 Mindestens 20% der Dachflächen in MK 2 im Bereich nördlich der Gartenstraße und in MK 3 sind intensiv zu begrünen. Die Mindestabstrahlstärke beträgt 70 cm.

8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Wege innerhalb von Grünflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

8.4 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu begrünen. Ausgenommen sind hiervon Flächen für Zu- und Vorläufe sowie Zuwegungen.

8.5 Beim Anpflanzen festgesetzter Bäume sind bodenständige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden. Von im Plan festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise bis zu 5,0m abgewichen werden.

8.6 Als anzupflanzend festgesetzte Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen.

8.7 Als anzupflanzend oder zu erhaltend festgesetzte Bepflanzungen sind fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.8 Im Baugebiet MI 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit § 9 Gehöfen der folgenden Liste 1 zu bepflanzen:

Liste 1:  
Acer Platanoides "Globosum"  
Acer Platanoides "Columbianum"  
Acer Platanoides "Emerald Queen"  
Pyrus Calleryana "Charitideer"  
Robinia Pseudoacacia "Umbraculifera"  
Sorbus x Thuringiaca "Fastigiata"  
Tilia Cordata "Rancho"

##### FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT DER THÜRBO

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO

##### IX. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

§ 83 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 ThürBO

9.1 In den Baugebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° zu verwenden.

9.2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVL, S. 553 ff.).

9.3 An den, der Straßenverkehrsfläche zugewandten, Fassaden, ist in MK 2 ab einer Außenwandhöhe von 18 m das darüberliegende Geschoss um 2,5 m zurückzusetzen.

9.4 An den, der Straßenverkehrsfläche zugewandten, Fassaden, ist in MK 3 ab einer Außenwandhöhe von 15,0 m das darüberliegende Geschoss um 2,5 m zurückzusetzen.

9.5 Staffelgeschosse müssen umlaufend mindestens 2,5m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

9.6 Staffelgeschosse sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe nicht zulässig.

9.7 Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen und eine Bauhöhe von 24,00 m nicht überschritten werden.

9.8 In den Baugebieten MI 1, MI 2 ist die derzeit bestehende Dachform (Satteldach), Dachneigung und Dachdeckung (rote Ziegel) zu erhalten.

9.9 Dunkle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht über große Flächen (mehr als 10 % der Fassadenoberfläche) zu verwenden.

9.10 Glasfronten, polierte Materialien, eloxierte Metalle sind nur an untergeordneten Bauteilen der Fassade zulässig.

9.11 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

9.12 Zufahrten ins Gebäude sind so zu gestalten, daß ein optischer Raumschluß gewahrt ist.

#### HINWEISE

##### Kontaminationsverdächtige Flächen

Für den Bereich des unbefestigten Parkplatzes Jur-Gagarin-Ring, Thomaseck, Thomaseckstraße und dem ehemaligen Betriebshof der ENAG (Mühlgasse 2 - 3 bzw. 4 - 8) werden für die Phase der erdbezogenen Maßnahmen folgende Forderungen erhoben:

- Alle auszubehandelnden Arbeiten im Bereich der Auffüllungen sind durch ein akkreditiertes und versiertes Ingenieurenunternehmen fachtechnisch zu begleiten.
- Bei organoleptischen Auffälligkeiten während der Erdarbeiten ist umgehend das Referat Abfallwirtschaft der TLUM Erfurt zu benachrichtigen.
- Die Auffüllungen sind aufgrund ihrer Schadstoffcharakteristik einer geeigneten Hausumluftung zuzuführen.
- Die unbelasteten unterliegenden Kiese sind generell zu verwerten, eine Deponierung ist unzulässig.
- Die in Zusammenhang mit Tiefarbeiten erforderlichen Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Zuständig ist die untere Wasserbehörde.
- Über die erdtechnischen Maßnahmen im Bereich der Auffüllungen ist ein abschließender Überwachungsbericht mit Nachweise der Entsorgung der Ausbaggermasse anfertigen zu lassen und dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Abfallwirtschaft/Bodenreinhaltung, Referat TLUM, Referat Abfallwirtschaft, zur Kenntnis zu geben.

##### Munitionsfährdeter Bereich

Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine vom Landesverwaltungsamt, Abteilung IA, Inneres, Kernübungsraumdienst autorisierte schriftliche Firma mit der Sondierung zu beauftragen und dieser eine Katasterkarte mit Kennzeichnung der zu räumenden Flächen, sowie einen vollständigen (unbegleitigten) Grundbuchauszug zu übergeben.  
Die oben genannten Flächen sind nach der Erteilung der Freigabe der sonderierten Baufäche bei den Erdarbeiten dennoch Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die Polizei oder der Munitionsräumdienst zu benachrichtigen.

##### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil 1, S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.1994 (BGBl. Teil 1, S. 3486)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1, S. 466, 470)
- Munitionsgesetz zum Baugesetz (BauGB-Maßnahmen) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1, S. 622 ff.)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVL, S. 553 ff.)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1, S. 466 ff.)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1, S. 430 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 481 ff.)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPG) vom 17.07.1991 (BGBl. S. 210 ff.)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPG) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58 ff.)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVL, S. 501 ff.)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaften und zur Erhaltung der Naturdenkmale (Naturschutzgesetz - VorThürNatG) vom 28.01.1993 (GVL, S. 57 ff.)
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorThürNatG) vom 28.01.1993 (GVL, S. 57 ff.)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil 1, S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466, 483 ff.)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaften und zur Erhaltung der Naturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 07.01.1992 (GVL, S. 17 ff.)
- Bundessteuergesetz (BStG) vom 23.02.1983 (BGBl. Teil 1, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundessteuergesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. Teil 1, S. 766)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen die Grundlage für die genehmigten Festsetzungen der nach städtebaulichen Planung mit dem Lage-schichtskizzen nach dem Stand vom 18.01.1997 sind.

Ausfert. am 22.01.97  
Leiter des Katasteramtes

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes:  
Krause, Grottel und Partner  
Stadtplanungsamt Erfurt  
Arbeitsleiter  
Arbeitsleiter  
Arbeitsleiter

Stadtplanungsamt Erfurt

61 - STADTPLANUNGSAMT

1. ANBEREITUNG EFM 129