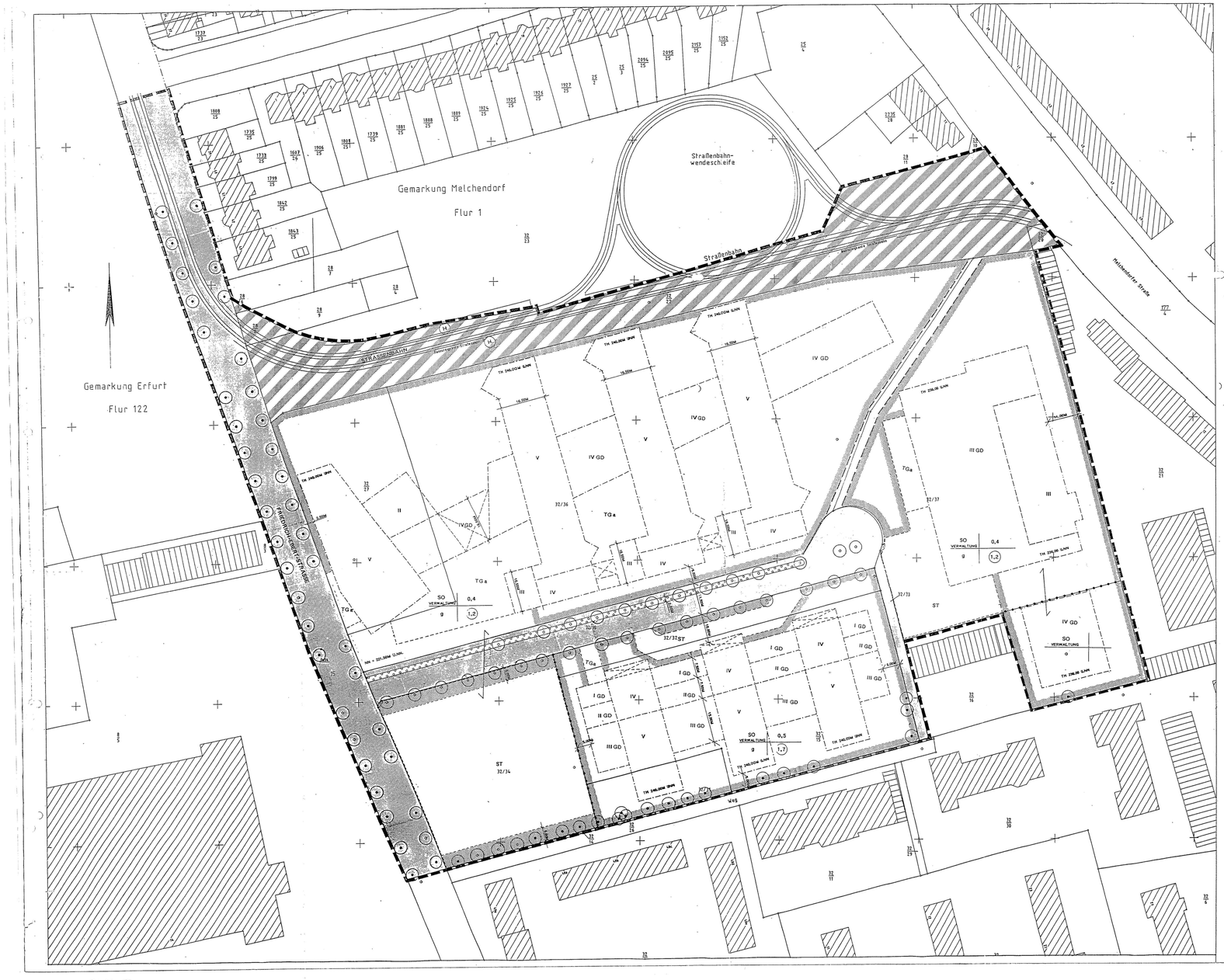


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
Sondergebiet Verwaltung (SO, § 11 (1,2) Bau NVO) zulässig sind Bürogebäude und Bauten der Verwaltung mit zugehörigen Dienstwohnungen.

1.2 Maß der bäulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb (§ 16 Bau NVO)

1.2.1 Staffelgeschosse, wenn sie nicht im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind, sind nicht zulässig; auch nicht, wenn sie nicht als Vollgeschosse ausgebildet sind.

1.3 Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)
Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (§ 23 Bau NVO)

1.4 Verkehrsflächen
Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt (§ 9 (1) II Bau GB)

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (21a Bau NVO)
Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 Bau GB)

1.6.1 Bodenbefestigung
Erschließungsstraßen können in Asphalt oder in Betonsteinpflaster ausgebildet werden; Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster oder Kleinpflaster mit offenen Fugen) anzulegen.

1.7. Im B-Plan sind die privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB) und die mit öffentlichen Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB) mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 Bau GB v.m. § 83 Bau O)

2.1 Die obersten Geschosse der in Nord - Süd Richtung verlaufenden Gebäuderiegel sind durch einen Rücksprung von mindestens 0,9 m an den Längsseiten und 1,5 m an den Giebelseiten, und durch Materialwechsel der Fassade von den übrigen Geschossen gestalterisch abzusetzen. Die darüberliegenden Dächer dürfen gegenüber den unteren Geschossen maximal 0,5 m auskragen; sie sind als Flachdach oder flachgeneigt (5°) mit Blechdeckung auszuführen. Alle anderen Flachdächer außer den in Satz 2 genannten sind entsprechend Planeintrag zu begrünen.

Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) können die in Satz 1 festgelegten Rücksprünge unterschritten werden, wenn auf andere Weise das verfolgte städtebauliche Ziel erreicht wird.

2.2 Im Geltungsbereich sind Einfriedigungen nicht zulässig.

2.3 Feste und flüssige Brennstoffe sind nicht zulässig.

3. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB und § 83 Bau O)

3.1 Anpflanzen im Straßenraum
Entlang der neuen Erschließungsstraße sind beidseitig Baumreihen zu pflanzen (der Baumabstand kann ca. 10 m betragen).

3.2 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b Bau GB). Die vorhandene Baumallee in der Friedrich-Ebert-Straße ist zu ergänzen. Die am Südrand des Geltungsbereiches vorhandene Baumreihe ist in Teilen (jeder 2. Baum) zu erhalten und zu pflegen.

3.3 Private Grünflächen sind gemäß Grünsatzung der Stadt Erfurt zu begrünen (2/10, je 100 m² ein Baum Umfang 18/20). (§ 9 (1) Nr 25 Bau GB) Innerhalb dieser Flächen sind Feuerwehrumfahrten sowie Erschließungswege in wasserdurchlässiger Bauweise Rasenkammersteine, Pflaster mit offenen Fugen) zulässig.
Die Verbindung vom Wendehammer der öffentlichen Erschließungsstraße zur nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit öffentlichem Geh- und Leitungsrecht zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB).
Befestigte Aufenthaltsbereiche oder Pavillons bis 50 m² sind zulässig. Wasserflächen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas sind in dieser Zone zulässig.

3.4 Bepflanzung privater Grünflächen: zur Begrünung dürfen nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Beispiele für standortgerechte Bäume sind:		Beispiele für standortgerechte Sträucher sind:	
Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avela / corylus conguinea
Bergahorn und Gemeiner Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hecke	Crataegus monogyna
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Hundsrose	Crataegus monogyna
Birke	Betula pendula	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Esche	Fraxinus excelsior	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Mehlbeere	Sorbus aria	Hundsrose	Rosa canina agrestis
Eberesche	Sorbus aucuparia	Apfelgrasdorose	Rosa glutinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Weinrose	Rosa spec.
Holzapfel	Malus sylvestris	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		
Ulmen	Ulmus laevis		

Beim Einpflanzen müssen die Pflanzen folgende Voraussetzungen erfüllen:
- Bäume als Hochstamm, Mindeststhöhe 3 m, Mindestumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

4. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen
Folgende Satzungen, Gutachten und Hinweise sind bei Planung und Bauausführung zu beachten:

4.1 Begrünungssatzung
der Stadt Erfurt vom 19.2.1992, Beschluß-Nr. 041/92.

4.2 Satzung
über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage und deren Benutzung in der Stadt Erfurt vom 16.12.1992 (Entwässerungssatzung), Beschluß - Nr. 237/92.

4.3 Orientierende umweltechnische Untersuchung zum Projekt Friedrich-Ebert-Straße Erfurt (s. Bericht) des Instituts für Geotechnik, Dr. Uphoff Zirfas & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Dürrenberg (AZ 930204).

4.4 Werden bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenbefunde entdeckt, ist entsprechend Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Erfurt und dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.5 Bei Antreffen von offensichtlichen Altlasten und Abfallablagerungen während der Bauarbeiten ist unverzüglich die Stadt Erfurt zu informieren.

4.6 Darstellungen und Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. §§ 1-4, 8, 9-12, 30, 33, 125, 136-191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466-473)
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132 ff.)
3. §§ 1, 2, 9, 11 und 19 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 622 f.)
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S. 929 ff.) i. V. m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S. 850 ff.)
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466 ff.)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1992 (BGBl. Teil 1 S. 830 ff.)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 S. 58 ff.)
9. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24.07.1992 (GVBl. S. 383 ff.)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil 1 S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481-482)
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThüNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57 ff.)
12. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl Teil 1 S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl S. 483-485)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.12.1993 übereinstimmen.
Erfurt, den 30.12.93
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.
Erfurt, den
Katasteramt

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Erfurt vom
Bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 8 vom 24. März 1993
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gem. § 5 (1) BauGB-MaßnahmenG mit dem Schreiben vom 03. Mai 1993
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 18. Februar 1993 durchgeführt worden. ~~Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist abgesehen worden gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB-MaßnahmenG~~
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG mit Schreiben vom 03. Mai 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 21. April 1993 gem. § 3 (2) BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 (2) S. 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 10. Mai 1993 bis 11. Juni 1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) s. 2 am 30. April 1993 im Amtsblatt der Stadt Erfurt mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
~~Gebiegenheit zur Erörterung wurde gem. § 3 BauGB-MaßnahmenG gegeben.~~
Erfurt, den 13. Juli 1994
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 19.01.94 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 5 VKO als Satzung
BESCHLOSSEN
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246a (1) Nr. 4 S. 1 BauGB durch Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde
Az: 210-4641.20-EF-BP-93-135
GENEHMIGT

Die Übereinstimmung des wörtlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
AUSFERTIGUNG
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 11.05.1994 ist am 23.06.94 gem. § 12 S. 1 BauGB im Amtsblatt amtlich mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
RECHTSVERBINDLICH
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Planung :
Braun & Voigt und Partner
Planer und Architekten BDA
Grosseistenstraße 25
D-6000 Frankfurt am Main 1
Telefon (069) 13-40-03-0
Telefax (069) 13-40-03-28

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes
Stadtplanungsamt Erfurt

Amtsleiter	Abteilungsleiter	Bearbeiter

ZEICHENERKLÄRUNG

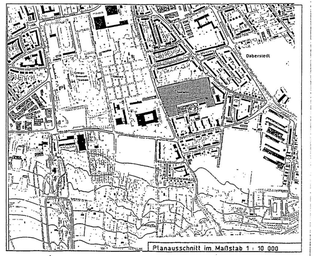
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SO VERWALTUNG — Art der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- g (1,2) — Geschoßflächenzahl
- Bauweise
- SO VERWALTUNG — Sondergebiet für Verwaltung und zugehörige Dienstwohnungen
- g — geschlossene Bauweise
- o — offene Bauweise
- IV — Zahl der Vollgeschosse
- zusammengehörige Flächen
- Baugrenze
- Baulinie
- erdgeschossig von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TGa — Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten
- ST — Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fläche für Straßenbahnanlagen
- H — Straßenbahnhaltestelle
- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume (unverbindliche Standorte)
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- GD — DACHBEGRÜNUNG

STADT ERFURT

SO-GEBIET FÜR ANLAGEN DER VERWALTUNG ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND DER MELCHENDORFER STRASSE

BEBAUUNGSPLAN EFS 135

Maßstab: 1:500 | Datum: 16.11.1993



Planausschnitt im Maßstab 1 : 10 000

61-STADTPLANUNGSAMT