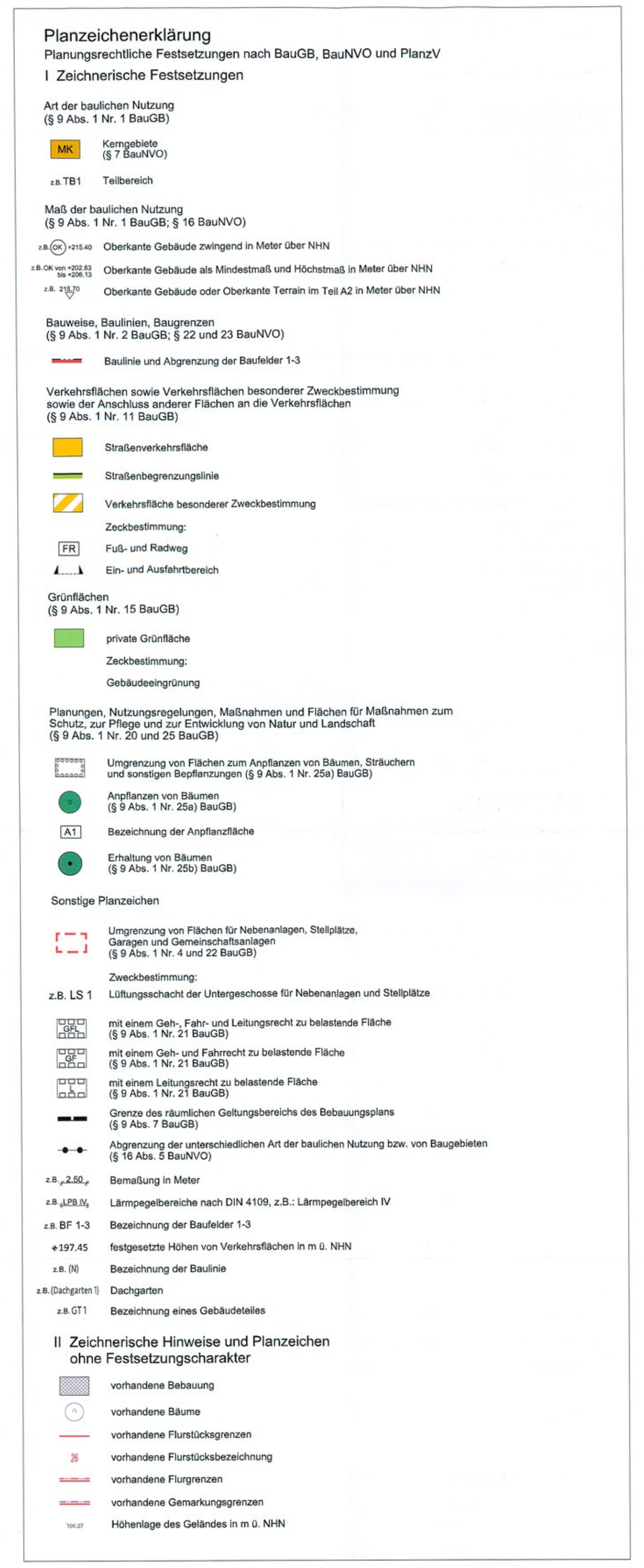
Teil A1: Planzeichnung

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 30.07.2019 übereinstimmen.

Erfurt, den 30.07.2019

gez. Bärwolf

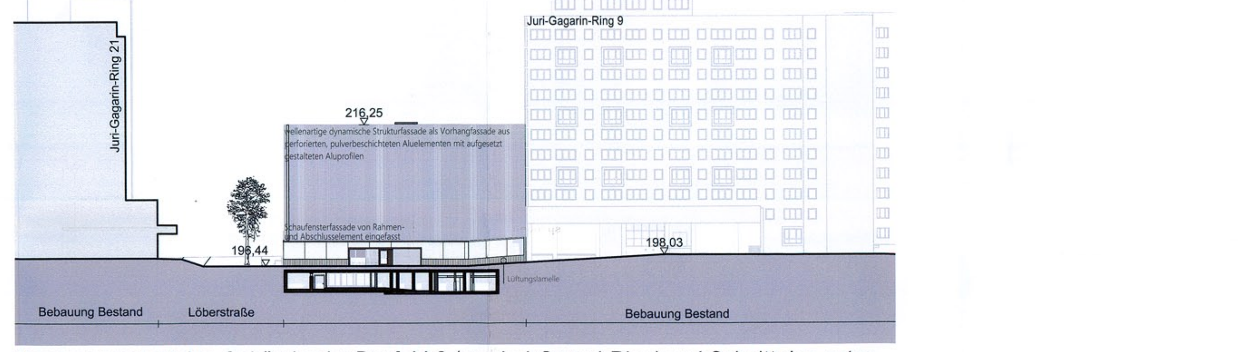
Dipl.-Ing. Christian Bärwolf, ÖbVI



Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

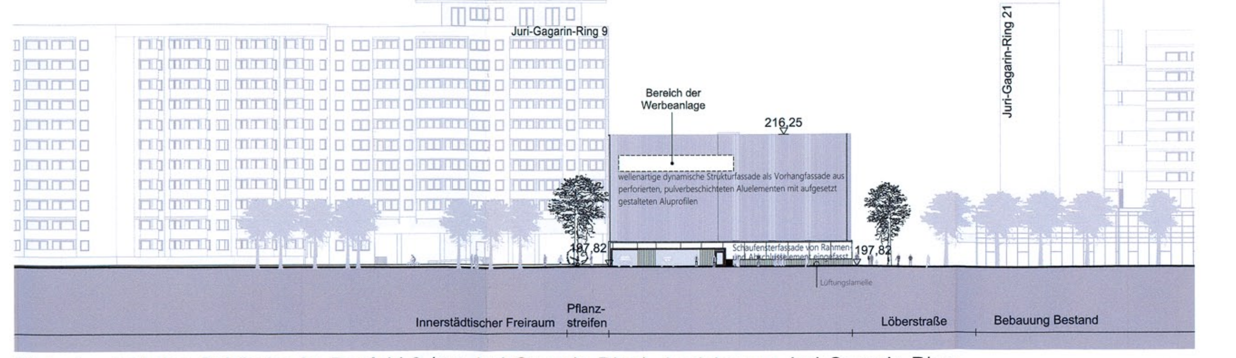
M 1:500

Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von den Flächen GF und GFL

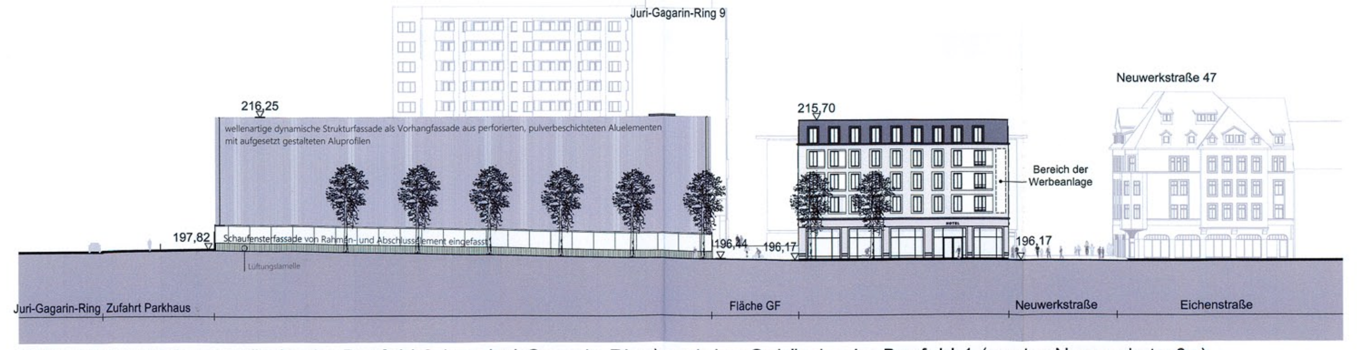


Nordwestansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring) und Schnitt des unterirdischen Gebäudes im Baufeld 3, Ansicht von der Fläche GF

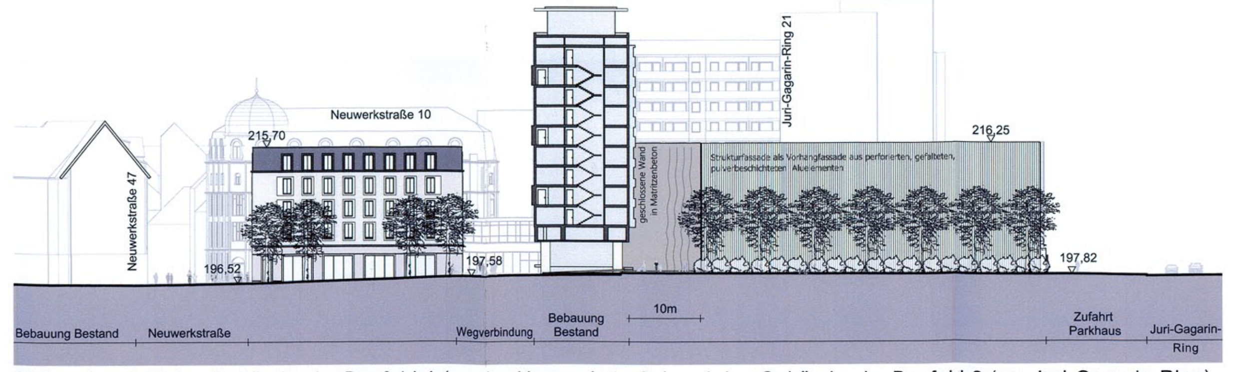
Nordwestansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von der Neuwerkstraße



Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring), Ansicht vom Juri-Gagarin-Ring



Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring) und des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von der Löberstraße



Südwestansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße) und des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring), Ansicht von der Planstraße und vom innerstädtischen Freiraum

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Kerngebiet MK sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. — § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. — § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. — § 1 Abs. 7 Nr.1 und 2 BauNVO

1.4 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind sonstige Wohnungen nur im 4. Obergeschoss zulässig. — § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

1.5 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 sind Parkhäuser als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. — § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

1.6 Werbeanlagen für nicht mit der Stätte der Leistung verbundene Werbung (Fremdwerbung) sind nicht zulässig. — § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Im Kerngebiet MK wird die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größe der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

2.2 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Baufeld 1 wird die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße auf 196,20 m ü. NHN festgesetzt. — § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.3 Die Höhenlage des Baufeld 3, welches nur unterbaut werden darf, wird auf 196,00 m NHN zwingend festgesetzt. — § 9 Abs. 3 BauGB

2.4 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude sind den Planeinträgen zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante eines Gebäudes der höchste Punkt des Gebäudes. — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.5 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen zur Gliederung der Baumassen ausnahmsweise um maximal 0,30 m unterschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.6 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen für technisch bedingte Aufbauten von Fahrstühlen und Tiefgaragenentlüftungen ausnahmsweise um maximal 1,20 m überschritten werden. Diese technisch bedingten Aufbauten müssen dabei von den Außenwänden um mindestens 1,50 m zurückspringen. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.7 Die zulässigen Oberkanten der Gebäude dürfen für bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.8 Die zulässigen Oberkanten des Gebäudes 1 in den Bereichen von Dachgarten 1 und 2 dürfen zur Absturzsicherung mit Geländern ausnahmsweise um maximal 1,10 m überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 ist zur Gliederung der Baumassen entlang der Neuwerkstraße ein Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile bis zu einer maximalen Tiefe von 0,50 m und bis zu einer maximalen Länge von 22,60 m gemäß den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 zulässig. — § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

3.2 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 ist zur Gliederung der Baumassen entlang der Neuwerkstraße ein Unterschreiten der Baulinie des Gebäudeteils nördlich des Dachgartens 2 nur für den Bereich des 4. Obergeschosses bis zu einer maximalen Tiefe von 1,40 m und bis zu einer maximalen Länge von 22,60 m gemäß den zeichnerischen Festsetzungen Teil A 2 zulässig.

3.3 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 ist zum Übergang zwischen den Gebäudeteilen des Baufeld 1 entlang der Neuwerkstraße im Bereich des Dachgartens 1 eine maximal 3,50 m hohe und maximal 5,00 m tiefe transparente Einhausung zulässig. Sie muss dabei auf der Höhenlage im Bereich des Dachgartens 1 aufsitzen und um mindestens 5,00 m von der Baulinie entlang der Neuwerkstraße zurückspringen.

3.4 Im Kerngebiet MK Teilbereich 1 im Bereich des Dachgartens 2 müssen Gebäudeteile mit einer OK größer als 202,63 m ü. NHN um 0,60 m von der Baulinie (S) zurückspringen.

3.5 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR kann entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 mit einem Balkon für das 1.Obergeschoss in einer Tiefe von maximal 2,00 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m überkragt werden. Bezugsebene ist die angrenzende mit Höhenlage festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR.

3.6 Die Baulinien der im Punkt 10.3.2 genannten Außenwände können in Wellenform mit unterschiedlichen Amplituden ausgebildet werden und dazu bis maximal 0,80 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten.
Die Baulinie der im Punkt 10.3.3 Spiegelstrich 2 genannten Außenwand kann in Faltform mit gleicher Amplitude ausgebildet werden und dazu bis maximal 0,30 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten. — § 23 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme einer Müllsammelanlage des Anliegers Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 mit einer maximalen Grundfläche von 20,00 m² im Bereich der Fläche GFL (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) unzulässig. — § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4.2 Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur ausnahmsweise innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr.9 zulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO

4.3 Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Dabei dient die Ein- und Ausfahrt an der Neuwerkstraße am Baufeld BF 1 nur zur Andienung des Gebäudes entlang der Neuwerkstraße. Die Ein- und Ausfahrt für die nach Punkt 8.1.6 im MK TB1 zulässigen Tiefgarage mit maximal 55 Stellplätzen muss über die (vom Juri-Gagarin-Ring erschlossene) zeichnerisch festgesetzte Ein und Ausfahrt im MK TB2 am Baufeld BF 2 erfolgen. — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

5.1 Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind von Neuversiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von neu zu versiegelnden Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.

5.2 Für alle neuen Pflanzungen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum gemäß den Festsetzungen 9.2. sowie 9.4. bis 9.7. zu gewährleisten. Dabei sind die Wurzelbereiche durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL ist wie folgt zu belasten:
- mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit,
- mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9,
- und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger.

6.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist wie folgt zu belasten:
- mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit,
- mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9.

6.3 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche L ist wie folgt zu belasten:
- mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger.

7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe — § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

7.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 BImSchV ein.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

8.1 **Für das Kerngebiet MK Teilbereich 1 wird festgesetzt:**

8.1.1 Andienungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nur mit einer in das Gebäude integrierten schallgedämmten Anlieferungszone erfolgen, die dabei mit einem schallgedämmten Tor zu verschließen ist, und nur über die zeichnerisch festgesetzte Zu- und Abfahrt an der Neuwerkstraße anzufahren ist.
Sonstige Andienungen dürfen nur mit einer in das Gebäude integrierten Übergabestelle erfolgen, die mit einer Tür zu verschließen ist und nur angrenzend an den Bereich des Baufeldes des BF3 einzuordnen ist.

8.1.2 Die Außenbauteile der baulichen Anlagen müssen je nach zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis IV und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. $R'_{w,res}$ in dB(A)	Raumart: Büroräume $R'_{w,res}$ in dB(A)
56 - 60	II	30	30
61 - 65	III	35	30
66 - 70	IV	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes.
Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1:2016 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" die Anforderungen aus Tabelle 7 der Norm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu realisieren.

8.1.3 Die Abdeckung von Lüftungsschächten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen LS1 und LS3 ist so auszuführen, dass sie eine Pegelminderung innen / außen von 4 dB entstehen lässt.

8.1.4 Der maximale Schallleistungspegel der Zu- / Abluftöffnungen ist je Einzelquelle wie folgt zu begrenzen:
- auf $L_{WA} \leq 65$ dB(A) für die Gebäudeteile GT 1 und GT 2
- auf $L_{WA} \leq 70$ dB(A) für die Gebäudeteile GT 3 und GT 4

8.1.5 Der maximale Summenschallleistungspegel für Kältetechnik im Untergeschoss im Bereich der für Lüftungsschächte festgesetzten Flächen LS1 und LS3 darf L_{WA} gesamt ≤ 65 dB(A) nicht überschreiten.
Dabei ist bei drei Quellen jede einzelne Quelle mit einem Schallleistungspegel $L_{WA} \leq 60$ dB(A) zu begrenzen.

8.1.6 Die Errichtung von Stellplätzen für PKW ist nur in einer Tiefgarage zulässig. Deren Kapazität beträgt maximal 55 Stellplätze für PKW.

8.1.7 Die Gesamtschallleistung aller Zu- und Abluftöffnungen der mechanischen Lüftungsanlage für Stellplätze Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage darf einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreiten.

8.2 **Für das Kerngebiet MK Teilbereich 2 wird festgesetzt:**

8.2.1 Die Errichtung von Stellplätzen für PKW ist nur in einem Parkhaus und in einer Tiefgarage zulässig. Deren gesamte Kapazität beträgt maximal 580 Stellplätze für PKW.

8.2.2 Die Abdeckung von Lüftungsschächten innerhalb der dafür festgesetzten Fläche LS 2 sowie die Abdeckung von Lüftungsöffnungen in den Außenwänden entlang der Baulinien sind so auszuführen, dass sie eine Pegelminderung innen / außen von 4 dB entstehen lassen.

8.2.3 Die Außenwand entlang der südwestlichen Baulinie (W) ist beginnend an der Südostfassade des Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 auf einer Länge von 10,00 m in Richtung Südosten / Juri-Gagarin-Ring wie im Teil A2, „Südwestansicht" festgesetzt, vollständig zu schließen.

8.2.4 Die Decken innerhalb des Gebäudes sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden, so dass der mittlere Schallabsorptionsgrad auf 0,21 erhöht bzw. verbessert wird. Dabei sind auf jedem Parkdeck die beiden äußeren Parkreihen mit je einem Absorberstreifen Länge 70,00 m und Breite 5,00 m zu versehen. Diese Absorberstreifen haben dabei einen bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0{,}9$ einzuhalten.

8.2.5 Regenrinnen in den Fahrwegen sind geräuscharm nach dem Stand der Technik z.B. mit verschraubten gusseisernen Rosten auszubilden.

8.2.6 Die Gesamtschallleistung aller Zu- und Abluftöffnungen der mechanischen Lüftungsanlage für Stellplätze Kraftfahrzeuge darf einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreiten.

8.3. Die Außenhüllen der Gebäude sind so auszubilden, dass von Fahrzeugen innerhalb der Gebäude kein blendendes Fahrzeuglicht nach außen dringt.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Die zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume können bzgl. ihres Standortes verschoben werden, wenn dabei die reihenhafte Anordnung erhalten bleibt. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 (Dachgarten 1) und A3 (Dachgarten 2) sind intensiv begrünte Dachgärten herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Dabei muss die Substratdicke im Bereich von Baum- und Solitärstrauchpflanzungen mindestens 0,60 m und sonst mindestens 0,20 m betragen.
Für die Pflanzqualität wird festgesetzt:
- die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen,
- es sind je Dachgarten mindestens 3 Solitärsträucher mit einer Höhe von 2,50 bis 3,00 m zu pflanzen.

Hierbei ist ein dauerhaft durchwurzelbarer Raum je Solitärstrauch von mindestens 5 m³ und je Baum von mindestens 10 m³ zu gewährleisten.
Es sind folgende Arten zu verwenden: Acer ginnala (Feuerahorn), Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Amelanchier laevis (Kahle Felsenbirne), Cornus in Arten (Hartriegel), Crataegus lavallei 'Carrierei' (Apfeldorn), Malus spec. (Zierapfelformen), Taxus baccata 'Dovastoniana' (Adlerschwingen-Eibe), Viburnum rhytidophyllum (Runzelblättriger Schneeball).
Rasenflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.3 Sonstige Dachflächen von hochbaulichen Anlagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Dabei muss die Substratdicke mindestens 0,05 m bis 0,10 m betragen.
Rasenflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.4 Entlang der nordöstlichen Baulinien (O) innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Hierbei ist ein dauerhaft durchwurzelbarer Raum je Baum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Ulmus hollandica 'Lobel' (Schmalkronige Stadtulme), Ginkgo Princeton Sentry (Fächerblattbaum), Koelreuteria paniculata Fastigiata (Säulen-Blasenesche), Crataegus monogyna Stricta (Säulendorn), Liriodendron tulipifera 'Fastigiatum' (Säulen-Tulpenbaum), Platanus occidentalis 'Obelisk', Tilia mongolica (Mongolische Linde). — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.5 Entlang der südwestlichen Baulinie (W) innerhalb der Verkehrsfläche Planstraße sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Hierbei ist ein dauerhaft durchwurzelbarer Raum je Baum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Sorte), Acer buergerianum (Dreispitz-Ahorn), Acer monspessulanum (Französische Ahorn), Ulmus 'Lobel', Tilia mongolica (Mongolische Linde). — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.6 Entlang der südwestlichen Baulinie (W) innerhalb der privaten Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Hierbei ist ein dauerhaft durchwurzelbarer Raum je Baum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.
Dabei sind folgende Arten zu verwenden: Alnus x spaethii (Purpur-Erle), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), Liquidambar styraciflua, Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn Sorte), Ulmus 'Lobel', Zelkova serrata 'Green Vase', Tilia mongolica (Mongolische Linde). — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.7 Entlang der südwestlichen Baulinie (W) innerhalb der privaten Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind mindestens 250 mittelhohe, ungiftige Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Hierbei ist ein dauerhaft durchwurzelbarer Raum je Solitärstrauch von mindestens 5 m³ zu gewährleisten.
Rasenflächen sind nicht zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.8 Entlang der südwestlichen Baulinie (W) des Teilbereiches 2 ist im Bereich der zu schließenden Außenwand eine Wandbegrünung mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Diese Wandbegrünung hat dabei einen Abstand von 5,00 m zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9 einzuhalten. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9.9 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR sind mindestens 320 m² Grünflächen zu erhalten und mindestens 180 m² Grünflächen neu herzustellen.
Innerhalb der Verkehrsfläche Planstraße sind mindestens 60 m² Grünflächen herzustellen.
Innerhalb dieser neu herzustellenden Grünflächen sind niedrige Sträucher und Stauden zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

10.1 Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen im Kerngebiet MK entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten A 2 herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.

10.2 **Für das Kerngebiet MK Teilbereich 1 wird festgesetzt:**

10.2.1 Für die grundsätzliche Gliederung gilt:
- Die Außenwand des Erdgeschosses ist durch Lisenen, Fenster und Sockel zu gliedern. Oberhalb des Erdgeschosses ist ein durchlaufendes Gesims aus Beton- und Kunstwerkstein mit einer Höhe von 0,80 m herzustellen. Dieses kann bis max. 0,30 m die Baulinie überschreiten.
- In den Obergeschossen ist die Putzfassade mit Fenstergewänden und weiteren Strukturelementen herzustellen. Dabei können die Strukturelemente bis maximal 0,20 m sowie das Abschlussgesims zum 4. Obergeschoss bis maximal 0,30 m die Baulinien überschreiten.
- Reflektierende und glänzende Materialien mit der Ausnahme von Glasbrüstungen sind unzulässig. Die Rahmen der Außenfenster sind in Aluminium herzustellen.

10.2.2 Für den Bereiche Erdgeschoss bis 3.Obergeschoss gilt:
- Wandflächen sind in einer Farbreihe Beige-Sand-Weißgraubeige, in den Farbtönen mit einem Hellbezugswert 35 bis 70 herzustellen.
- Gewände für Fenster und Türöffnungen sind in einer Farbreihe Naturfarben Sand-Travertin-Kalkstein-Beige bis RAL 9010 reinweiß, in den Farbtönen mit einem Hellbezugswert 35 bis 85 herzustellen.
- Sockel sind in einer Farbreihe Naturfarben Sand-Travertin-Kalkstein-Beige, in den Farbtönen mit einem Hellbezugswert 35 bis 70, in Naturstein bzw. mit Kunststeinoberfläche herzustellen.
- Gesimse sind in einer Farbreihe Naturfarben Sand-Travertin-Kalkstein-Beige, in den Farbtönen mit einem Hellbezugswert 35 bis 85 herzustellen.
- Fassadenelemente, Fensterelemente und Türelemente sind in den Farben RAL 8022 schwarzbraun sowie RAL 7021 schwarzgrau und Aluminium pulverbeschichtet herzustellen.

10.2.3 Für den Bereich 4. Obergeschoss gilt:
- Fassadenelemente, Fensterelemente, Türelemente und Gewände haben die Farbreihe RAL 8022 schwarzbraun bis RAL 7021 schwarzgrau.

10.3 **Für das Kerngebiet MK Teilbereich 2 wird festgesetzt:**

10.3.1 Für den unteren Teil der Außenwände entlang der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Baulinien (N), (O) und (S) gilt:
- Umlaufend um die Schaufenster- und Ein- und Ausgangszonen ist ein Rahmen- und Abschlusselement in Aluminium pulverbeschichtet in den Farben RAL 8022 schwarzbraun bis RAL7021 schwarzgrau herzustellen.
- Die 2,50 m hohen Schaufensterzonen sind mit Fenstern mit einer von der angrenzenden Fläche einsehbaren Raumtiefe von 0,60 m auszuführen.
- Türen und Tore sind in Aluminium eloxiert (EV1), in den Farben RAL 9006 Weißaluminium pulverbeschichtet bzw. teilweise in RAL 8022 schwarzbraun und RAL7021 schwarzgrau herzustellen.
- Im Sockelbereich ist mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung eine 0,90 m hohe Lüftungslammellenstruktur aus Stegblechen in Aluminium eloxiert (EV1) bzw. in Farbe RAL 9006 Weißaluminium herzustellen.

10.3.2 Für den oberen Teil der Außenwände entlang dieser Baulinien gilt:
- Es ist mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung eine wellenartige dynamische Strukturfassade als Vorhangfassade aus perforierten, pulverbeschichteten Aluminiumelementen mit aufgesetzt gestalteten Aluminiumprofilen pulverbeschichtet von matt bis glänzend zur Stärkung der Wellenstruktur in der Farbreihe Beige-Sand-Weißgraubeige bis RAL 9010 Reinweiß und in den Farbtönen mit einem Helligkeitsbezugswert 35 bis 85 herzustellen.

10.3.3 Für die Außenwände entlang der südwestlichen Baulinie (W) gilt:
- Im Bereich der zu schließenden Außenwand sind Fassadenelemente als Vorhangfassade aus Matritzenbeton in Art einer Steinstruktur mit leichten Unebenheiten herzustellen.
- Im sonstigen Bereich ist mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung eine Strukturfassade als Vorhangfassade aus perforierten, gefalteten, pulverbeschichteten Aluminiumelementen in der Farbreihe Beige-Sand-Weißgraubeige in den Farbtönen mit einem Helligkeitsbezugswert 35 bis 85 herzustellen.

11 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen — § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

11.1 Für die Werbeanlage im Baufeld 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung Teil A2, Nordostansicht des Gebäudes im Baufeld 1 (an der Neuwerkstraße), Ansicht von der Löberstraße gilt:
- Es ist nur eine parallel zur Fassade verlaufende Werbeanlagen in vertikal angeordneten Einzelbuchstaben, maximal 0,60 m hoch und ein dieser Werbeanlage zugeordnetes Logo, maximal 0,60 m hoch direkt auf der Fassade, ohne Grundplatte, Konstruktions- und Lichtschienen zulässig.

11.2 Für die Werbeanlage im Baufeld 2 gemäß zeichnerischer Festsetzung Teil A2 Südostansicht des Gebäudes im Baufeld 2 (am Juri-Gagarin-Ring), Ansicht vom Juri-Gagarin-Ring gilt:
- Es sind bis zu vier Werbeanlagen in Einzelbuchstaben, je maximal 0,80 m hoch und diesen Werbeanlagen zugeordnete vier Logos, je maximal 1,20 m hoch direkt an die Fassade ohne Konstruktions- und Lichtschienen zulässig.

11.3 Für alle nicht nach Punkt 11.1 und 11.2 zulässigen Werbeanlagen gilt:
- Sonstige Werbeanlagen sind nur im Baufeld 1 zulässig.
- Werbeanlagen müssen in Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.
- Werbeanlagen sind nur gemäß zeichnerischer Festsetzung Teil A2 im Erdgeschoss, unterhalb des Gesims am Gebäude in Form von waagerechten Schriftzügen in Einzelbuchstaben und Logos, ohne Konstruktions- und Lichtschienen, maximal 0,60 m hoch und mit einer maximalen Gesamtlänge (aller Werbeanlagen) von 2/3 der Fassadenlänge zulässig.
Das Beschriften, Bekleben oder Bemalen von Fensterflächen ist nur im Erdgeschoss an der Oberkante der Fenster bis max. 15 % der Fensterhöhe zulässig.

11.4 Für alle Werbeanlagen gilt:
- Befinden sich mehrere Einrichtungen in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen in Form, Gestaltung, Material und Beleuchtungsart aufeinander abzustimmen.
- Die Beleuchtung der Buchstaben und Logos kann nur in hinterleuchteter Ausführung erfolgen. Die Zargen müssen lichtundurchlässig sein.
- Werbeanlagen als Leuchtkästen, laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als LED- und Videoinstallationen und Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sind nicht zulässig.
- Projizierte Werbungen wie Schriften und/oder Bilder auf der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- Der Abstand zu Fassadengliederungselementen wie Gesims, Faschen und Lisenen muss mindestens 0,10 m betragen.
- Werbeanlagen in den Farbtönen verkehrsrot (RAL 3020), tiefschwarz (RAL 9005), telemagenta (RAL4011) und signalweiß (RAL 9003) sind unzulässig.

12 Gestaltung unbebauter Flächen — § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

12.1 Die Abdeckungen der Lüftungsschächte LS1 bis LS3 sind mit Sicherstellung der Be- und Entlüftung sowie der Begeh- bzw. Befahrbarkeit in Form von Lochblechen und Gitterrosten sowie geschlitzten Stein- und Betonplatten auszuführen.

12.2 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Kerngebiets MK ist stufenlos auszuführen und an die Verkehrsfläche Planstraße und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FR stufenlos anzubinden.

12.3 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist mit einem 0,30 m hohen Metallzaun einzufrieden und kann in Richtung der südwestlichen Baulinie (W) des Teilbereich 2 mit einer maximalen Neigung 1:1 abgeböscht werden.

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 6 BauGB

(ohne Festsetzungscharakter)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Denkmalensembles Altstadt gemäß
- § 2 Abs. 2 Ziffer 1 ThürDSchG (bauliche Gesamtanlage)
- § 2 Abs. 2 Ziffer 2 ThürDSchG (kennz. Straßen-, Platz- und Ortsbild) und
- § 2 Abs. 2 Ziffer 3 ThürDSchG (kennz. Ortsgrundriss).

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nach § 13 Abs. 1 Ziffer 2 ThürDSchG in der Umgebung einzelner Kulturdenkmalen gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG, insbesondere des Geschäftshauses Neuwerkstraße 10 und der ehemaligen Statthalterei. Weiterhin liegt der Geltungsbereich gemäß ThürDSchG innerhalb des archäologischen Relevanzgebietes Altstadt einschließlich Reste des Wassergrabens Hirschlache und das ausgewiesene Bodendenkmal ehemalige Stadtbefestigung im Bereich des heutigen Juri-Gagarin-Ringes.

Teil D: Hinweise

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde / Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bauliche Gesamtanlage Altstadt und dem archäologischen Relevanzgebiet Altstadt. Zu beachten sind insbesondere die Schutzziele für die bauliche Gesamtanlage Altstadt, der Umgebungsschutz des Kulturdenkmal Neuwerkstraße Nr. 10 (östlich des Geltungsbereiches) sowie Reste des Bodendenkmals ehemalige Stadtbefestigung des 11. bis 14. Jahrhundert im Verlauf des heutigen Juri-Gagarin-Rings.
Auf Grund der Lage des Bebauungsplangebiets in einem archäologischen Relevanzgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. 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.
Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach §13 ThürDSchG ist erforderlich. Ergänzend wird auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz hingewiesen. 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). Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Neuwerkstraße 17, Neuwerkstraße 19, Gartenstraße 24 und Gartenstraße 52.
Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (u.a. Gärtnerei, Apotheke, Cliche-Fabrik, Kohlehandel, Buchbinderei, Haushaltsmaschinenfabrik, Reparaturwerkstatt für PKW und Kräder, etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude wurden bereits in den 1960er Jahren abgebrochen. Im Geltungsbereich ist mit Abbruch- und Auffüllmaterial und ggf. Resten vormaliger Bebauung zu rechnen.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

3. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

4. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.1994.

5. Artenschutzmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 Nr. 1 bis 3, sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.
Die Bäume sind vor Fällung auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten. Bei Funden ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen möglich. Besetzte Horste und Höhlen sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.
Als Ausgleich für potentiell verloren gehende Niststätten von Halbhöhlenbrütern sowie zur Förderung von Fledermäusen ist an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von 4 Fledermauskästen sowie vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

6. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. 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.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 24.06.2015 mit Beschluss Nr.0198/15, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 21.08.2015, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ALT424 "Löbertor" 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. 14 vom 21.08.2015, ist vom 31.08.2015 bis zum 02.10.2015 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 31.07.2015 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 04.03.2020 mit Beschluss Nr. 1360/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020, den Einleitungsbeschluss gefasst, die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Ort und Dauer der 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. 6 vom 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. 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 14.04.2020 bis zum 12.06.2020 öffentlich ausgelegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.05.21 mit Beschluss Nr. 2530/20 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 14.05.21

Oberbürgermeister

THÜRINGEN · LANDESHAUPTSTADT ERFURT · OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 17.5.21 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 21.06.21

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

THÜRINGEN · LANDESHAUPTSTADT ERFURT · OBERBÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 2.07.21 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den 19. Juli 2021

Oberbürgermeister

THÜRINGEN · LANDESHAUPTSTADT ERFURT · OBERBÜRGERMEISTER

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)**

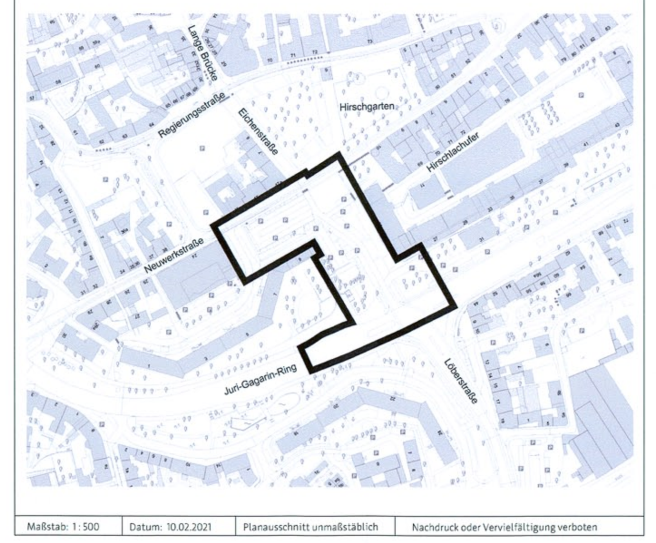
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Planverfasser: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:500	Datum: 10.02.2021	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten