

Southwest Airlines

	Von der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Sonstige Sondergebiete, "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)	
	Höhe Gebäude als zwingendes Maß in m ü. NHN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)	
	Baulinie
	Baugrenze
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Ein- und Ausfahrbereich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
	Bezeichnung der Anpflanzfläche
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Tiefgarage
	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Auskragung
	Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bemessung in Meter
II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter	
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Bäume
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Gemarkungsgrenzen
	Höhenlage des Geländes in m ü. NHN
	Schnitt A-A
Querschnitt: Schnitt A-A	
	Baulinie
	Baulinie
	Freifläche
	Auskragungs-

Par.	Festsetzung	Ermächtigung
	Im „StQ-Einkaufszentrum“ sind in Rahmen der getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvorgang verpflichtet.	§ 12 Abs. 3 BauBO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauBG
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
1.1.	Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und dem Wohnen.	§ 11 Abs. 3 BauBO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauBG
	Das Einkaufszentrum ist nur in Form einer Einkaufsmall mit zentralen ZU- und Ausgängen zulässig.	
	Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamterkaufsfäche kleiner als 5000 m ² und Wohnungen.	
	Allgemein zulässig sind des Weiteren den oben genannten Nutzungen im Umfang unterstehende Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke und Büros.	
	Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.	
	Ausnahmen zulässig sind Anlagen für kirchliche und gemeinnützige Zwecke und Bereiche des Beherbergungsgewerbes.	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
2.1.	Im Sondergebiet sind die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß der Größe der durch Bauregeln und Baulinien festgesetzten Grundstücksfläche.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNO
2.2.	Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 9 Abs. 6 BauNO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNO
2.3.	Die Ausgrabungen sind mit einer letzten Höhe von mindestens 4,5 m festgesetzt. Als letzter Baugang wird die Höhe 195,12 m i. d. NNH festgesetzt.	
2.4.	Die Höhenlage der Gebäude Türpfundhöhen im Erdgeschoss im Baugrund SO wird auf 196,14 m i. d. NNH festgesetzt.	§ 9 Abs. 3 BauNO
2.5.	Die zulässigen Oberkanten der Gebäude sind dem Planierung zu entnehmen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNO
	Die Oberkante des Gebäudes ist der höchste Punkt des Gebäudes.	
2.6.	Die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzte oberste Gebäude Kante durch Oberfläch, Trepp- und Aufzugsanlagen um maximal 1,4 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 2 BauNO
2.7.	In Bauplan 1 darf die in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A1 festgesetzte oberste Gebäude Kante von 207,84 m i. d. NNH entsprechend der zeichnerischen Festsetzung Teil A2 durch Abstufungen bis maximal 208,54 m i. d. NNH überschritten werden.	
	Die festgesetzte oberste Gebäude Kante durch bautechnisch bedingte Auflagen um maximal 0,40 m und bautechnisch erforderliche statische Ankerlöcher- und Blitzschutzanlage ausgenommen überschritten werden.	
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG
3.1.	Ein Untereinheit der Baulinie durch Gebäudebreite bis zu einer maximalen Breite von 2,5 m und einer maximalen Tiefe von 0,25 m ist zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNO
	Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der abweichende Bauweise durch Gebäudebreite bis zu einer Baulinie mit einer Grundstücksgröße zusammen fällt ohne Grenzabstand zu dieser errichtet werden.	§ 22 Abs. 4 BauNO
	In den übrigen Bereichen ist ein Grenzabstand entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten.	
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG
4.1.	hochbebaubare Nebenanlagen §. 14 Abs. 1 BauNO und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO
4.2.	Stellplätze sind im unterbaubaren Bereich der Grundstücksfläche im Inneren ohne Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiergarage zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNO
4.3.	Oberirdische Stellplätze sowie oberirdische Garage und Stellplätze sind zulässig, wenn sie innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiergarage zulässig sind.	§ 12 Abs. 6 BauNO i.V. § 12 Abs. 3 BauBG
4.4.	Ein- und Ausfahrten sind für innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG
5.1.	Die Bebauung innerhalb der Abgrenzung A 2 im Bauplan 1 ist als intensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 0,20 m bis 0,60 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Mittelbereich im Bereich der Baufußabmessungen 0,60 m betriebsreife, Rasenflächen sind bis zu einem Flächenanteil von 50 % zulässig.	
5.2.	Die Dachbegrünung der nicht nach Punkt 5.1 festgesetzten Dachflächen der Gebäude innerhalb der Abgrenzung A 2 ist als extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss 0,05 m bis 0,10 m zu betragen und ist zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Dachflächen in einer Höhe zu verbleiben.	
5.3.	Für alle neu zu pflanzende Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen A 1 ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu betriebsreife und einem Wertebereich sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft Licht- und wasserundurchlässig zu erhalten.	
6.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG
6.1.	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche OFL ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zur Nutzung der Befahrung mit Reittierbefahrung und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsfläze zu belasten.	
7.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauBG
7.1.	Für Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorbestehenden Besatzungsrechts nicht errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ist untersagt.	

	und durch Hitzschilde, gelochte verzinkte Stahlgitter mit einer Einfüllgeschwindigkeit von 46 dB zu realisieren. Dazu sind ca. 100 m² beschaffenheitskonforme an der Lüftungöffnungen des Parkdecks und Wandlagers an der West- und Südwandseite der Terrasse anzubringen. Die Deckenabsorber müssen einen Schalldämm-Schallabsorptionsgrad von α ≥ 0,8 (nicht trennbar) und die Schallablenker von α ≥ 0,7 (nicht trennbar) besitzen.	
§ 2.	Die Rampa der Terrassenaufstiege ist vollständig an den Decken und Wänden mit Absorbentien mit dem besten Schalldämmkoeffizient von α ≥ 0,7 (trennbare) Heraklin® oder Heradign-Platten, nicht trennbar! einzuhängen.	
§ 3.	Der Gesamt-Schalldämmungspegel der Kühltürme („Tischkäulen“) im Untergeschoss ist auf mindestens 55 dB(A) zu begrenzen. Der Gesamt-Schalldämmungspegel der Zu-/Abfußöffnungen der Lüftungsanlage an der Süd-seite des Erdgeschosses ist auf mindestens 46 dB(A) zu begrenzen. Das ist durch Einbau entsprechender Schalldämpfer zu gewährleisten.	
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
	Innerecht der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 sind die Flächen gärtnerisch mit niedrigen bis mittel hohen Büschen, Sträuchern, Sommerblumen oder Farnpflanzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Allgung gleichwiegend zu ersetzen. Einzelbäume sind nicht zulässig. Innerhalb der Fläche sind auf kleinstmögliche Fläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Allgung gleichwiegend zu ersetzen. Pflanzqualität: Bäume: Höchstmaß Stammumfang 10-25 cm. Pflanzzeitpunkt: A) oberer Pflanzen (Dipslop-Ahorn), Acer platanoides („Kolumbus“) Typ Ley & Söhne/Ahorn ovalis (Feiselbaum), Amelanchier australis Rubin Hifi (Felsenbirne), Carpinus betulus „Trana Fontaine“ (Hainbuche), Cotoneaster lucidus „Carrierei“ (Mittelmeer-Kirsche) (Zierapfelbaum), Quercus robur /Fastigia Koeler (Stell-Eiche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) Sorbus bormaldii (Elaeagnus), Tilia cordata (Rancho /Winter-Linde). Die festgelegten Baumstammhöhen können bis maximal 3,00 m im Radius vermindert werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 2.	Innerecht der Angelflächenfläche A 2 im Baudeck 1 sind die Dachflächen mit sehr kleinen/mittleren Bäumen oder Großsträuchern, Sträuchern, Gräsern und Stauden zu begrünen. Pflanzqualität: Neuwachsende Bäume oder Großsträucher: Höchstmaß Stammumfang 12-14 cm, Großsträucher Höhe 150-200 cm Pflanzzeitpunkt: 2. A) ornithal (Feuerbaum), Acer platanoides („Kolumbus“) (Hogelbaum), Amelanchier in Arten (Feiselbaum), Cornus in Arten (Hornveil), Cotoneaster lucidus (Mittelmeer-Kirsche), Malus spec., Zierapfelbaum), Prunus abutilifolia („Winterschöne“) (Weinröschen), Syringa chinensis (Königsflieder).	
§ 3.	Die nicht nach Punkt 3.2. festgesetzten Dachflächen der Gebäude in den Baudecken 1, 2 und 3 sind dauerhaft mit Grünanlagen und Stauden zu begrünen.	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 BauThO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB		
Nr.	Außere Gestaltung der baulichen Anlagen	Ermächtigung
1.	Zuführung Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 8 Abs. 1 Nr. 1 Thüro i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
11.	Abweichend von den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 8 Abs.1 Nr.1 ThürO in anderen Satzungen sind bauliche Anlagen entsprechend der Fachplanung festgesetzt anzulegen herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit das gestalterische Grundgefüge nicht verletzt werden.	
10.2.	Im Baudeck 1 sind im Erdgeschoss die Fassaden in Keramik / Feinsteinzeug/Mystique Natur Acropolis und in Teillän- chen als Putzfasade in Anlehnung an den Faktor der Keramik / Feinsteinzeugregulation anzuordnen und auszuführen. Fenster und Türen sind in den Faktoren schwachgrün RAJ 7021 und anthrazitgrün RAJ 7018 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien mit der Ausnahme von Glasoberflächen sind Bäume oder Sträucher.	
10.3.	Die Außenstrukturierungen der Loggien und Balkone sind in Glas auszuführen. Die Verschattung können mit innovativen teilselten Schirmen ausgeführt werden. Innerhalb der Baudecke im SO sind nur Flachdächer zulässig.	
Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen		§ 8 Abs. 1 Nr. 1 ThürO
11.1.	Im Sondergebiet ist als Ausnahme von der geltenden Wer-beausstattung ein beachteter Schilder in Einzelbuchstaben und Logo in einer maximale Höhe 12 d.2 jeweils integriert in zusätzlichen Festsetzungsbereich wie in § 9 Abs. 1 Satz 1 ThürO, Vermindert um die für Besucher vorzuhaltenden Anmerk. zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schilder und Gänge für Wohnungen.	
12.	Gestaltung unbauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Eindrücken	§ 8 Abs. 1 Nr. 4 ThürO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
12.1.	Im Sondergebiet ist die Abdackung der Lüftungöffnungen im Untergeschoss zur Form von begrenzten Labyrinth, Glanzstein mit max. 10 mm Durchmesser und geschützten Stein- oder Betonplatten zulässig.	
13.	Als Einführung zur Nordwestseite des Flurstücks 3/4 der Flur 130, Gemauert Einfahrt ist eine Mauer mit einer maximalen Höhe 13 m zulässig.	
Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter		§ 8 Abs. 1 Nr. 4 ThürO
13.1.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig	
Herstellung von Stellplätzen		§ 48 Abs. 1 Satz 3 ThürO i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 7
14.1.	Im Sondergebiet ist die Herstellung von Stellplätzen und Gängen für die notwendigen Dienstleistungen wie in § 9 Abs. 1 Satz 1 ThürO, Vermindert um die für Besucher vorzuhaltenden Anmerk. zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Gänge für Wohnungen.	

[illegible]

Der Stadtrat Erft hat am 11.05.2017 mit Beschluss Nr. 0888/17, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshaupstadt Erft Nr. 10 vom 09.06.2017, dem Ausdehnungsgebiet nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) Nr. 10 vom 09.06.1977, ist vom 18.06.2017 bis zum 21.07.2017 die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht in Amtsblatt der Landeshaupstadt Erft Nr. 10 vom 09.06.2017, ist vom 18.06.2017 bis zum 21.07.2017 durch die öffentliche Auslegung des Vorvermerkes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Entscheidungsgrad der Umwandlung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erft hat am 16.11.2017 mit Beschluss Nr. 1514/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Und Da durch die Öffentlichkeits Äußerung, sowie Angaben des, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen und, gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshaupstadt Erft Nr. 11 vom 24.11.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplansverfahrens gem. § 4 Abs. 3 BauGB ergab mit Schreiben vom 07.03.2018.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

Erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplansverfahrens gem. § 4 Abs. 3 BauGB ergab mit Schreiben vom 08.08.2018.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.

10. Der Stadtrat Erft hat am 14.04.2018 mit Beschluss Nr. 1516/17 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Äußerung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 3 ThürVO und § 19 Nr. 2 ThürVO als Satzung beschlossen.

Erft, den 11.11.21

Ordnungsminister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gem. § 21 Abs. 3 ThürVO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 30.12.21 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übermittlung des textlichen und visuellen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen der Landeshaupstadt Erft sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekannt.

AUßERLEGUNG

Erft, den 07.02.22

Landrathshaus Erft
A. Basewitz
Ordnungsminister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Amtsblatt der Landeshaupstadt Erft, vom 06.03.2022, öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

RECHTSVERBUNDLICH

Erft, den 13.09.22

Ordnungsminister

Es wird beachtet, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Maßangaben Grundlage für die gemeinlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Katastralsachverständigen nach dem Stand vom 09.03.2018 übereinstimmen.

Erft, den 09.03.2018

gkz: Wittner

Dip.-Ing. Fritz Altmeyer, DWA

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Verweisung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)

4. Verweisung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzVO)

5. Thüringer Baugesetz- und Landesordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Erfurt
 LANDESHAUPTSTADT
 THÜRINGEN
 Stadtverwaltung

Mäxleb. 1 : 250

Datum: 06.09.2021

Plananschnitt unmaßstäblich

Nichtdruck oder Vervielfältigung verboten