

LEGENDE

<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</p> <p>1,6 Geschöflichenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>I-III als Mindest- und Höchstgrenze</p> <p>III zwingend</p> <p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</p> <p>g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</p> <p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ</p> <p>D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>DV unter Denkmalverdacht stehende Gebäude (§ 6 ThDSchG)</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Gst Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</p> <p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Hofanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)</p>
--	--	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)**
- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Besonderes Wohngebiet (WB)**
- Die unter § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen (Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Bordelle, Sex-Shops, Videotheken etc. sowie Tankstellen) sind nicht zulässig, da sie der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen.
- Ist im folgenden für einzelne Gebäude keine besondere Festsetzung getroffen, dann sind ab dem Obergeschoss gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB nur Wohnungen zulässig.
- Im Gebäude Allerheiligenstraße 16 sind nur Wohnungen zulässig. Auf der Fläche des Grundstückes Allerheiligenstraße 15 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Wohngebäude für besondere Personengruppen (Pfarrhaus der studentischen Gemeinde mit Wohnungen) festgesetzt.
- Auf der Fläche des Grundstückes Allerheiligenstraße 15a wird aus sozialen und städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der besondere Nutzungszweck "Behindertenwerkstatt" festgesetzt.
- Für den geplanten Kulturhof "Guldener Krönbacken" (Flurstücke Nr. 194/1, 194/2, Teile von Nr. 195) wird - um die Eigenart des Quartiers zu bewahren - eine ausschließlich kulturelle Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.
- Als Nutzung auf den hinteren Grundstücksteilen Fischmarkt Nr. 17 + 18 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (studentisches Wohnen) festgesetzt.
- II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Aufgrund der zum Teil sehr dichten Überbauung und der Grundstückszuschneite kann im Einzelfall die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Bei den geplanten Neubauten darf die Traufhöhe der angrenzenden Gebäude nur maximal um 1 m über- bzw. unterschritten werden.
- Die festgesetzte Baulinie bezieht sich jeweils auf die bestehende Bauflucht der vorhandenen Gebäude. Die Abweichung in der zeichnerischen Darstellung dient der besseren Lesbarkeit des Planes.
- III. Stellplätze**
- Auf den hinteren Grundstücksteilen Fischmarkt Nr. 18 und Nr. 19/20 können in den dafür festgesetzten Flächen und als Nutzung im Erdgeschoss Gemeinschaftsstellplätze für die Anwohner des Teilgebietes WB1 (Waagegasse/Michaelisstraße/Fischmarkt) vorgesehen werden.
- Für je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- IV. Nebenanlagen**
- Nebenanlagen und ähnliche Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- V. Ausgleichsmaßnahmen**
- In den Fällen der Überschreitung der Grundflächenzahl oder der Geschöflichenzahl im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei Neubau- und Umbaumaßnahmen in Abwägung mit denkmalpflegerischen Aspekten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück in der Form vorzunehmen, daß 20% der Wandflächen, ausgenommen die straßenseitigen Fassaden, dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken sind.
- VI. Anpflanzung von Bäumen**
- Bei Neupflanzungen sind standorttypische Laubbäume zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Regelungen zur Aufnahme von auf Landesrecht getroffenen Satzungen aufgrund des § 83 Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990)
- I. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die "Begründungssatzung bei Baumaßnahmen in der Stadt Erfurt" (Beschluss des Rates der Stadt Erfurt vom 19.02.1992) übernommen.**
- II. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die "Erhaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt" (Beschluss des Rates der Stadt Erfurt vom 18.03.1992) übernommen.**
- III. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die "Gestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt" (Beschluss des Rates der Stadt Erfurt vom 17.06.1992) übernommen.**
- IV. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die "Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt" (Beschluss des Rates der Stadt Erfurt vom 14.04.1994) übernommen.**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Eingetragene Denkmäler / unter Denkmalverdacht stehende Gebäude

Im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach dem Thüringischen Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07. Januar 1992 denkmalgeschützten Gebäude und Mauern sowie die unter Denkmalverdacht stehenden Gebäude in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Nach Auskunft des Denkmalschutzamtes der Stadt Erfurt gelten beide Kategorien für das gesamte Grundstück. Es sind dies im einzelnen:

- Denkmalschutz**
1. Michaeliskirche (Flurstück Nr. 187)
 2. Fischmarkt Nr. 17
 3. Fischmarkt Nr. 22
 4. Michaelisstraße Nr. 6
 5. Michaelisstraße Nr. 7
 6. Michaelisstraße Nr. 8
 7. Michaelisstraße Nr. 9
 8. Michaelisstraße Nr. 10
 9. Waagegasse 2 (Speichergebäude "Krönbacken")
- Denkmalverdacht**
1. Ehemalige Synagoge, Hintergebäude Fischmarkt 22 bzw. Michaelisstraße 2
 2. Allerheiligenstraße Nr. 15/15a Pfarrhaus (ehemals "Zum Hagedorn")
 3. Allerheiligenstraße Nr. 16
 4. Allerheiligenstraße Nr. 17 (ehemals "Zum Gelben Löwen")
 5. Fischmarkt Nr. 18
 6. Fischmarkt Nr. 19
 7. Fischmarkt Nr. 21
 8. Michaelisstraße Nr. 3/4
 9. Michaelisstraße Nr. 5
 10. Waagegasse Nr. 1

Bodendenkmale

Nach Informationen durch das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar ist damit zu rechnen, daß sich im Boden bewegliche und unbewegliche Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden. Entsprechend § 13 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes bedürfen demnach jegliche Bodeneingriffe, die diese Bodendenkmale gefährden oder zerstören, einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.

Munitionskörperfunde

Sechs Wochen vor Baubeginn ist dem Thüringer Polizeiverwaltungssamt - Abt. Munitionsbergungsdienst - ein schriftlicher Auftrag, eine Flur- bzw. Katasterkarte mit Einzzeichnung der zu räumenden Flächen, sowie ein vollständiger (unbeglaubigter) Grundbuchauszug (zur Klärung der Kostenpflichtigkeit) zuzusenden. Technische Details müssen abgesprochen und vereinbart werden.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst zu benachrichtigen.

Alllasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die angrenzenden Gebiete liegen keine Informationen über Alllastenablagerungen oder Alllasten vor. Es besteht grundsätzlich jedoch die Möglichkeit, daß bei Ausschachtarbeiten bisher unbekannt Altlastlagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versauhtes Erdschicht- oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Magistrat der Stadt Erfurt, Umweltschutzamt bzw. Umweltuntersuchung anzuzeigen.

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. §§ 1 - 4, 8, 9, - 12, 30, 33, 136 - 191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. S. 2253 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionszieländerungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 446-473)
2. §§ 1 - 23 Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132 ff)
3. §§ 1, 2, 9, 11 und 19 Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenVO) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 621 ff)
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil I Nr. 5, 929 ff) i.V.m. Gesetz über die Einföhrung des Gesetzes über die Bauordnung (EinföhrBauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil I S. 999 ff)
5. Gesetz zur Stärkung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- (Investitionszieländerungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466 ff)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 630 ff)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPFG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff)
8. Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 38 ff)
9. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24.07.1992 (GVBl. S. 383 ff)
10. Bundesdenkmalgesetz (BnDSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionszieländerungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 491 - 492)
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorThürNatSchG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 27 ff)
12. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880 ff), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionszieländerungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 483 - 485)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) 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 04.03.1994 übereinstimmen.

Im Hinblick auf die Verpflichtung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grünzugregulierung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes:

- Rittmannsperger + Partner GmbH Bauplanung + Stadtplanung Sanierungsbetreuung

Stadtplanungsamt Erfurt
 Amtsleiter *Wilmanns* Abteilungleiter *Fischer* Bearbeiter *...*

Aufstellungsbescheid gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erfurt vom 25.03.92 Annulliert der Rat der Stadt Erfurt am 25.03.92

Bestätigung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gem. § 246a (1) Nr. 1 S. 1 BauGB
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

Erhaltung der Bausubstanz gem. § 3 (1) BauGB ist "nicht" durchgeführt worden.
 Von der Erhaltung der Bausubstanz ist abgesehen worden gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB-MaßnahmenVO.
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB und § 2 (4) BauGB-MaßnahmenVO mit Schreiben vom *26.03.93* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt Erfurt hat am *22.07.93* den Entwurf des Bebauungsplans mit Begutachtung durch den Rat der Stadt Erfurt zur öffentlichen Auslegung freigegeben.
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfassung ist gem. § 3 (2) S. 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom *04.03.93* bis *16.02.93* zur öffentlichen Einlegung aufgestellt worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 1 BauGB am *06.03.93* im Amtsblatt der Stadt Erfurt und dem Hinweis anlich bekanntgegeben. Die Beschlüsse während der Auslegung sind veröffentlicht worden.
 Gegenstand zur Erörterung gem. § 3 (2) BauGB-MaßnahmenVO gegeben.
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

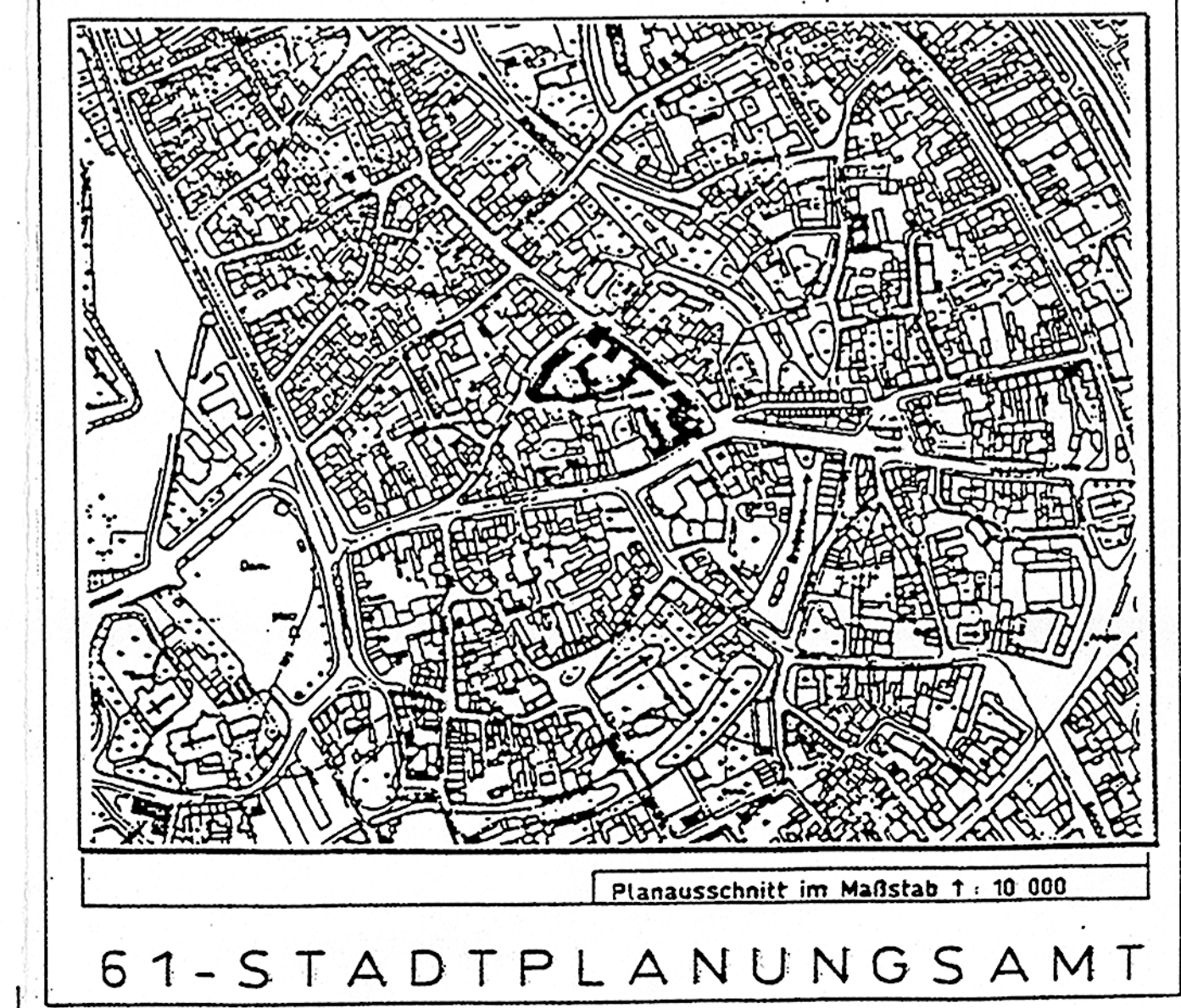
Der Rat der Stadt Erfurt hat am *11.10.1994* den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und § 10 BauGB-MaßnahmenVO beschlossen.
 BESCHLOSSEN
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfassung ist gem. § 246a (1) Nr. 4 S. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Erfurt am *22.07.93* zur öffentlichen Einlegung aufgestellt worden. Ort und Dauer der öffentlichen Einlegung wurden gem. § 3 (2) S. 1 BauGB am *06.03.93* im Amtsblatt der Stadt Erfurt und dem Hinweis anlich bekanntgegeben. Die Beschlüsse während der Auslegung sind veröffentlicht worden.
 Gegenstand zur Erörterung gem. § 3 (2) BauGB-MaßnahmenVO gegeben.
 Erfurt, den *10.05.94*
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Thüringer Verwaltungskommission ist am *25.04.95* gem. § 12 S. 1 BauGB im Amtsblatt anlich mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeit des Informationszentrums der Stadterhaltung Erfurt von jedem Bürger eingesehen werden kann, bekanntgegeben worden.
 Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
 AUFGESETZT
 v. *J. Jergand*
 Erfurt, den *22.06.95*
 Oberbürgermeister

**Landeshauptstadt Erfurt
 Stadtverwaltung
 Stadtplanungsamt**

Bebauungsplan Michaelisstraße-West
 EFM 004
 Maßstab: 1:500
 Datum: 10.05.1994



61 - STADTPLANUNGSAMT