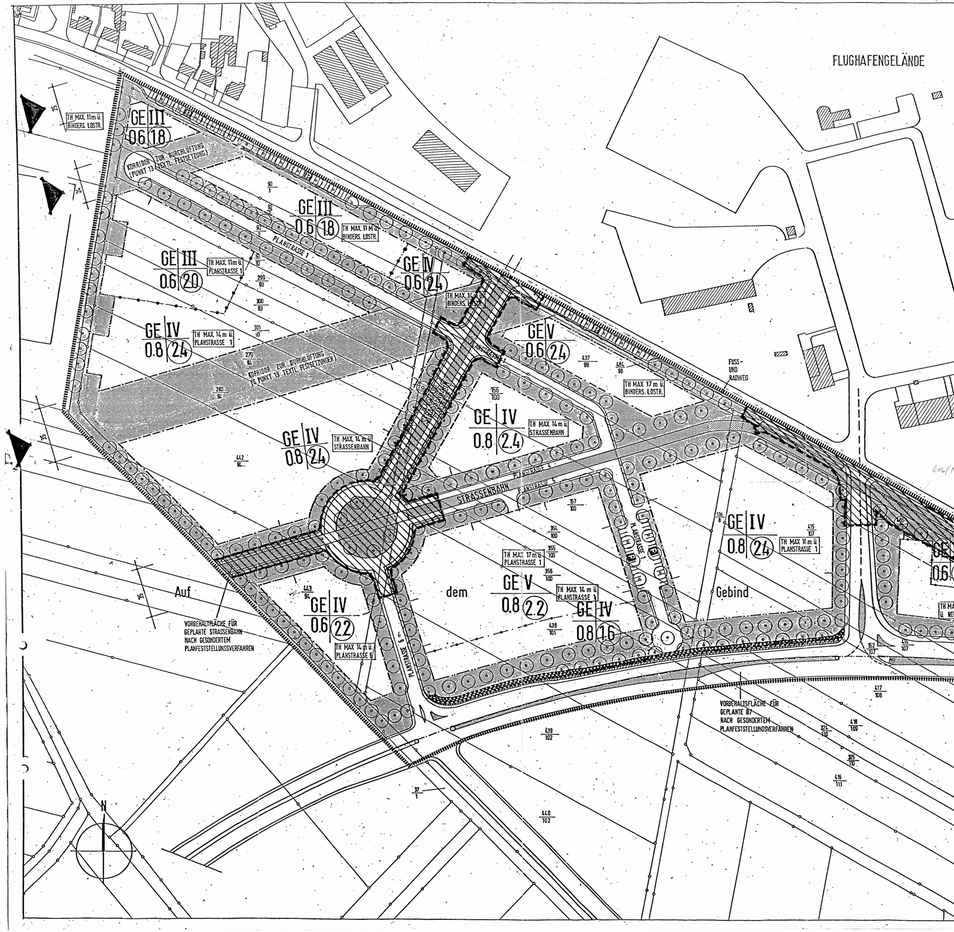


Die Bebauungsplanunterlage wurde auf Grund der Katasterkarte und nach örtlichen Aufnahmen gefertigt. Er stimmt mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.12.91überein.
Maßstab 1:1000

Erfurt, den 21. 02. 1992

Amtsleiter

TEXTUCHE FESTSETZUNGEN (Planungsrecht)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Je Grundstücksfläche sind mindestens folgende Grünflächenanteile einzubrlngen:

Bebauung	GFZ	Grundflächengrünfläche mit Bodenanschluß	gesamt
GE	0.6	30 %	35 %
GE	0.8	15 %	20 %

Bei Unterschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist mit den nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) wie folgt zu verfahren:
Je Grundstücksfläche der Festsetzung GE sind mindestens 30 % mit Bodenanschluß, insgesamt 70 % der Freiflächen als Grünfläche anzulegen.

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Dachrinne auf Dachaufbauten ist über ein gemeinsames Leitungsnetz in eine Zisterne o. ä. auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Rückhaltevolumen soll mindestens 50 Ltr/m Horizontalprojektion betragen. Das Rückhaltevolumen ist als Mindestvolumen bei der Planung und Bauausführung der Zisterne zuzüglich mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden, in diesem Fall 600 ltr/m des Fassungsvermögen der Zisterne auf 30 Ltr/qm projizierte Dachfläche begrenzen. Das Regenwasser ist zur Bewässerung und als Brauchwasser zu verwenden.

2. Wege- und Plattflächen sind generell wasserdurchlässig herzustellen d.h. sie sind in zumindest teilversiegelter Bauweise (unverfugtes Pflaster mit Fugenbreite mindestens 2 cm) anzulegen, mit Ausnahme von Eingangsbereichen, Tiefgaragenausfahrten und flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Die im Plan auf den nicht Über-/unterbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten hochstämmigen Laubbäume der Artenverwendungsliste (AVL.) sind mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen, 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der AVL. II + IV zu bepflanzen. Die Auswahl der Bäume der AVL I (1. Ordnung) entlang der Straßenbahn ist zu voranstellen, daß die Baumwurzeln und - kronen nicht in die Bahnkörper hineinragen.

2. Die im Plan auf den ebenerdichen und privaten Grünflächen festgesetzten Bäume der AVL I sind als hochstämmige Laubgehölze, bei einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) zu pflanzen.

3. 20 % der Grundstücksgrünflächen sind mit Gehölzen der AVL. II + IV zu bepflanzen. Hiervon ist je angefangenen 300 qm Grundstücksgrünfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 25/30 cm (in 1 Meter Höhe) aus den AVLn I + II zu pflanzen.

4. Die nach 1.- 3. zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in gleicher Art und und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

5. Einfriedungen, soweit erforderlich, sind mit lebenden Materialien herzustellen.

6. Mit unterbauten Grundstücksflächen wie z.B. Tiefgaragen ist wie folgt zu verfahren:
Die Dackenoberkante des unterbauten Bauwerkes oder Bauteiles darf maximal 1,4 Meter über der Gelände- oder Straßenoberkante (gemessen vom Anschnitt des Achse Gebäudes im der Achsmitte) gemessen Hauptgebäudes) liegen. Auf den Anteilen der Grundstücksgrünflächen ist die entsprechende Raum mit geeigneten Vegetationssubstrat aufzufüllen. Diese Vegitationsflächen sind entsprechend Pkt. 3 mit Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

7. Flächen für Müll- und Abfallbehälter sowie für ähnliche Nutzflächen sind zu umbauen und mit geeigneten Gehölzen abzuschirmen.

8. Für je 4 oberirdische Stellplätze ist innerhalb dieser Stellfläche mindestens 1 Laubbaum der AVL. I mit 30/35 cm Stammumfang zu pflanzen. Die offenene Baumscheibe muß mindestens 8C % der Fläche eines Stellplatzes betragen.

9. Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu 70 % zu begrünen.

10. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen ist auf 20 % zu begrenzen.

11. Je 1.000 qm gebauter und unbegrünter Wand- und Fassadenfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zusätzlich ein Laubbaum oder 50 qm Gehölzfläche oder 40 qm Grünfläche zu bepflanzen bzw. anzulegen. Die unter 1.- 3. genannten Mindestpflanzungen sind hier nicht anrechenbar.

12. Fensterlose Mauern- und Fassadenflächen von mehr als 25 qm sind entsprechend der AVL.V. fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Die Anwendung von Pkt. 11 Ziffer 1.000 qm ...) der textlichen Festsetzungen ist hierbei auszuschlossen.

13. Auf dem nördlichen Korridor (Breite 35 m) zwischen Nordostlite Plangebiet und der parallel verlaufenden, geradlen Straßenbahntrasse ist eine max. 7 Meter breite, innere Erschließungsstraße zulässig.

Die Trassenführung erfolgt parallel zur Lage des Korridors. Eine Baumbepflanzung, beidseitig der Erschließungsstraße, ist unter Berücksichtigung von Pkt. 14, vorzusehen.

Der maximal zulässige Abstand zwischen den jeweiligen Baumstandorten innerhalb des Korridors darf 15 Meter nicht übersteigen.

14. Die Gehölzauswahl in den von Südwesten nach Nordosten durchgängig verlaufenden Planstraße (Straßenbahnlinien (Korridore) ist so vorzunehmen, daß die ordnerliche Durchführung sichergestellt bleibt.
Es sind nur hochstämmige Gehölze mit ehem. im ausgewachsenen Zustand, maximalen Kronendurchmesser von 6 Meter zulässig.

15. Die in Pkt. 4 festgesetzten Inhalte sind ebenso für die Punkte 8.14 + 14 anzuwenden.

Bereich wurde mit Planfeststellungsbeschluß vom 02.04.1992 geändert.
AZ.: 560.4.- 383 - 2/91

Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der durch ein gesonderte Planfeststellungsverfahren geplanten Straßenbahntrasse und der geplanten B7 sind an den angrenzenden Gebäuden Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, der Nutzung entsprechend vorzunehmen.
Für die Bebauung der Randzone des Planungsgebietes, welche unmittelbar an die geplante Trasse der Bundesstraße 7 grenzt, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm dieser Straße vom jeweiligen Eigentümer bzw. Bauunternehmer des Einzelvorhabens herzustellen.

ARTENVERWENDUNGSLISTEN (AVL.)

Auswahl standortgerechter Gehölze mit natürlichem Vorkommen in Mitteleuropa

I. Große Bäume

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß - Kastanie
Castanea sativa	Eßbare Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde
Tilia platyphyllos	Großblättrige Linde
Tilia potlata	Kaiserlinde

II. Kleine Bäume

Acer campestre	Feld - Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Schnoitdöttige Oiwelcie
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Wildpflaume
Pyrus pyraster	Faulbaum
Rhamnus frangula	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eber - Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

III. Große Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne	Stl. 3xv m.B. 150-200
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Stl. 3xv m.B. 150-200
Corylus avellana	Gemeinliche	Stl. 3xv m.B. 150-200
Corylus colurna	Hasel	Stl. 3xv m.B. 150-200
Euonymus europaeus	Spindelstrauch	Stl. 3xv m.B. 150-200
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Stl.3xv m.DB. 150-200
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Stl. 3xv m.B. 150-200
Prunus spinosa	Schlehdorn	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rhamus catharticus	Kreuzdorn	Str. 2 xv o.B. 60-100
Salix purpurea	Purpurweide	Str. 2 xv o.B. 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2 xv o.B. 60-100

IV. Kleine Sträucher

Cytisus scoparius	Besenginster	Str. 2 xv Tb. 40-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Str. 3xv m.B. 125-150
Rhes alpinum	Alpenjohannisb.	Str. 3xv m.B. 125-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa pendulina	Bergrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa rubiginosa	Weinrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa rubifolia	Rauhe Hechtrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str. 2 xv o.B. 60-100
Salix repens argentea	Silberkätchenweide	Str. 2 xv o.B. 60-100
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere	Str. 2 xv o.B. 60-100

V. Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpenwaldrebe	2 xv.m. Tb
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Stl. 3xvm. Co. 150-200
Hedera helix	Efeu	Stl. 3xvm. Co. 100-150
Lonicera capriifolium	Jeißongeißelber	3 xvm. Co. 60-100
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	3 xvm. Tb. 60-100
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein	Stl. 3xvm. Co. 150-200
Parthenocissus tricuspid.	Selbstklimmer	Stl. 3 xvm.Co. 100-150

HINWEISE

1. Oberboden (gemäß DIN 18915 Teil 1-3)
Sämtlicher in Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodenes mit stellem Erdreiche ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung, auf Mieten von höchstens 3.00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen (s. § 202 BauGB)

2. Freiflächenpläne
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauvantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen.

Die Aussagen über :

- Pflanzen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführungsart der Wege- und Plattflächen
- Darstellung der Ist-Vegetation und Neupflanzenmaßnahmen
- Grundstücksbezogene Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

sind in gesonderten Freiflächenplänen darzustellen.

3. Stellung der Gebäude
Zur besseren Durchlüftung der nördlichen Planhälfte (bis Planstraße 4 +5- bzw. deren gerader Verlängerung) sollen die Gebäude überwiegend nach Südwesten Hauptwindrichtung ausgerichtet werden.
Zwischen den so ausgerichteten Bauhäusen sollten Einbauten mit Bodenwirkung vermieden werden.

TEXTUCHE FESTSETZUNGEN (Bauordnungsrecht)

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Absatz 1 BauO vom 20.07.1990

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche privaten Wegeflächen zulässig, die zum Anschluß des Grundstücks an öffentliche Verkehrsflächen, sowie der Verbindung einzelner Gebäude untereinander notwendig sind.

2. Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
a) Stellplätze und Garagen
b) Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und der in § 14 (2) aufgeführten - unzulässig.

3. Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9
Absatz 1 Ziffer 11 BauGB

Pro volle 30 Meter Straßenfrontlänge eines Grundstücks darf nur ein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche angelegt werden, soweit nicht brandpolizeiliche Erfordernisse entgegenstehen.

4. Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 13 Absatz 3
Ziffer 1+2+3 der BauO vom 20.07.1990

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks im direktem Zusammenhang stehen.

5. Tiefgaragen und Stellplätze

Die Geschoßflächenzahl kann um 25 % erhöht werden(§ 21 (3) BauNVO), wenn die Neufür zahlwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

6. Vergnügungsstätten

Im Bereich der Ortsrandlage Bindersleben, westlich Planstraße 2 und Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Punkt 3 BauNVO nicht zulässig.

7. Großflächige Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

8. Verwaltungsgebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO Großverwaltungen, Forschungseinrichtungen, Einrichtungen des Kultur- und Bildungswesen als Ausnahme zulässig.

9. Die maximale Bauhöhe, inklusive An- und Aufbauten, darf 330 m über NN nicht überstegen.

10. Die für die Erteilung der Baugenehmigungen zuständige Behörde darf die Errichtung von Bauwerken im Gewerbegebiet Bindersleben nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen.

11. Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit kann die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmungen zu den Einzelvorhaben davon abhängig machen, daß die Baugenehmigung mit Auflagen erteilt wird, die gegebenenfalls weitergehend sind als die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 1929) mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsgesetz vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes- Planzeichenverordnung 1990 PlanzV0 - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (Gesetzblatt Teil I, Nr. 50 v. 13.08.1990).

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO v. PlanzV.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze von Art und Maß der Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Öffentliche und private Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Straßen (Verkehrsflächen) Begrenzungslinie, sowie diese nicht als Katastergrenze übersteigend
- Zu v. Abfahrten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) v.H. 25 BauGB) zugeordnet
- Stellplätze /Gemeinschaftsstellplätze St / GSt
- Garagen /Gemeinschaftsgaragen Ga / GGa
- Einfahrtsplätze /Gemeinschaftsausfahrtsplätze Ka / GKa
- Müllbehälter /Gemeinschaftsmüllbehälter M / GM
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit/Grundeigentümer/Anlieger/ver. beschränkten Personenverkehr zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) zugeordnet
- Flächen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Versorgungsflächen (Elektrizität)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

GE	Gewerbegebiet	TH MAX 0 maximale Traufhöhe der Vollgeschosse
		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III
		Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. (III)
		Zahl der Vollgeschosse von ... bis ... z.B. III-V
		Grundflächenzahl z.B. 0,4
		Geschoßflächenzahl z.B. (0,7)
	bauliche Nutzung/Bauweise	
	zwingend Nutzung/Bauweise	

Foordinierung

Nr	Datum	Ergebnis

Vorlage

Datum	Ergebnis

Verfahren

Anzeige/Genehmigung

	Datum
1. Aufstellungsbeschluß durch den Bauausschuß gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10.07.91
2. Anzeige der Bebauungsplan-Vorlage	7.08.91
3. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.09.1991
4. Beschlußfassung über die Vorlage zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.91
5. Auslegung nach §§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	20.10.91
6. Beschlußfassung über Einwände und den Bauplan	
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BauGB aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Eingeschränkte Beteiligung nach § 4b	
8. Satzungsbeschluß durch den Bauausschuß gemäß § 10 BauGB	18.12.91
9. Erklärung zum Landesentwicklungsplan	
10. Genehmigungsbescheid gemäß § 11 Abs. 1 Bau GB	2.04.92
11. Ausfertigung	
12. Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes und Ort zur Einsichtnahme gemäß § 12 BauGB	09.04.92
13. Inkraftsetzung nach § 12 BauGB	17.04.92
14. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	
15. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	
16. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	
17. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	
18. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	
19. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	
20. Anzeige der Bebauungsplan-Satzung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB	

Bearbeitende	ARCH BURO J.LEHMANN & FIRM. BRUCHSTÄ.
Zeichnende	
Abteilungsleiter	
Amtsleiter	Bürgermeisterin

Bebauungsplan Bin 031

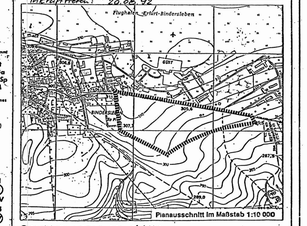
MAGISTRAT DER STADT ERFURT

Auslegung:

i.V. Wiefelsky

18. Aug. 1992

Bekanntmachung Amtsblatt Nr 22 am 19.08.92
Inkrafttreten: 20.08.92



Beschlußvorlage Nr. 146/91
ausgehängt im Ratssitzungssaal am 17.06.92