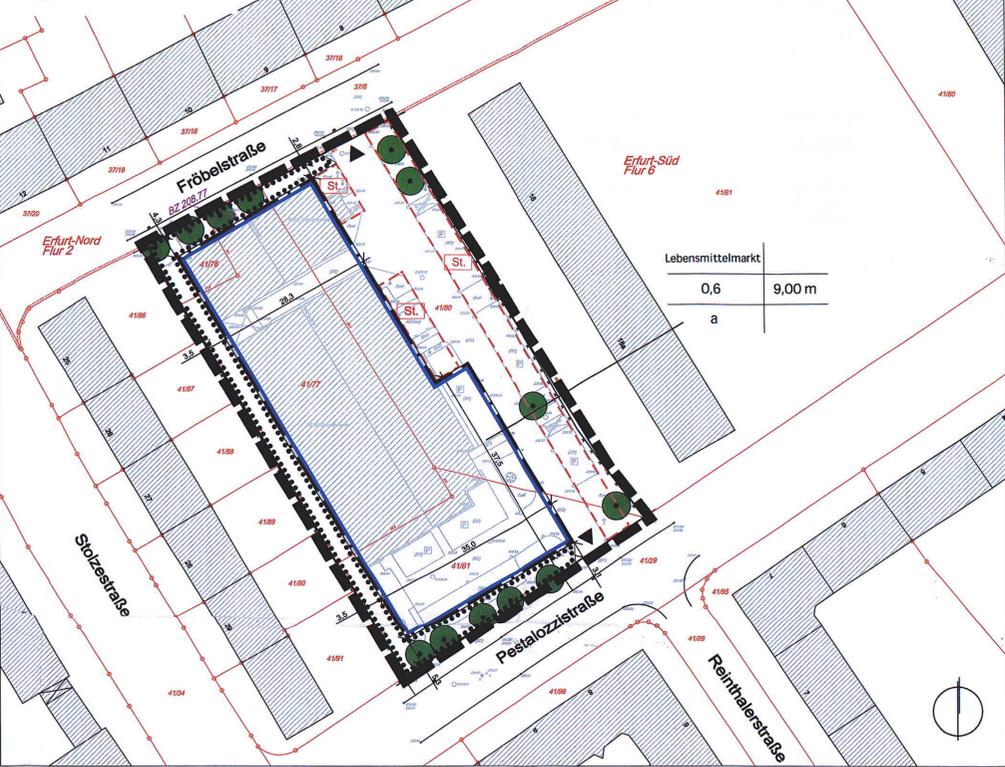


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0.	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind 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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nur ein Lebensmittelmarkt inklusive Getränkemarkt, der nahversorgungsrelevante Kernsortimente führt, und ein Backwarenverkauf mit Stehcafé zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche im „Lebensmittelmarkt“ darf 1500m² nicht überschreiten. Ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 80 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs die folgenden Sortimente angeboten werden: - Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel - Getränke - Nahrungs- und Genussmittel - Pharmazeutika, Reform - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO
2.2.	Die Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes. Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist die festgesetzte BZ 208,77 m ü NNH. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann durch bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen ausnahmsweise überschritten werden.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3.	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenfestsetzung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4.	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähigem Material herzustellen.	
6.	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
6.1.	Der Lebensmittelmarkt darf nur in den nachfolgenden Zeiten geöffnet sein: Werktag 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr Der Backwarenverkauf mit Stehcafé darf zusätzlich in den nachfolgenden Zeiten geöffnet sein: Sonn- und Feiertags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	
6.2.	Die Anlieferung durch maximal 4 LKW mit einer Nutzlast größer 7,5 t pro Tag ist nur in der Zeit von 07.00 bis 20.00 Uhr zulässig. Zusätzlich ist im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr die Anlieferung durch einen LKW mit einer Nutzlast größer als 7,5 t oder zwei Kleintransportern mit einer Nutzlast bis 7,5 t pro Tag zulässig. Bei der Verladung von LKW mit Kühlaggregat ist das Kühlaggregat während der Verladung abzuschalten.	
6.3.	Die Fahrgassen sind asphaltiert auszuführen.	
6.4.	Die Schallleistung der Rückkühlanlage für das Kälteaggregat auf dem Dach des Verladebereichs darf Tags Lw <= 85 dB(A) Nachts Lw <= 68 dB(A) betragen.	

- 6.5. Neben den Rückkühlanlagen auf dem Dach ist zur Stolzestraße hin entsprechend der Art der technischen Anlage eine abschirmende Wand nachzuweisen und zu realisieren.
- 6.6. Die Standplätze der Einkaufswagen sind bis auf den Bereich der Öffnung nach Südosten einzuhausen.
- 7. **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
- 7.1. Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine strukturreiche Vegetationsfläche aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, bei Bedarf nachzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 THÜRBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
8.	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	
8.1.	Die Fassaden sind in Gliederung, Farbe und Materialwahl einheitlich auszuführen. Ausnahmeweise kann aufgrund eines Gesamtkonzeptes davon abgewichen werden.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.2.	Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen sind in ihrer Konstruktion, Höhenlage und Höhe an der jeweiligen Fassadenfläche aufeinander abzustimmen. An der Traufseite des Gebäudes darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme des Eingangsbereiches durch die Werbeanlagen nicht überschritten werden. An den Giebelseiten ist Werbung nur in Form von Einzelbuchstaben auf maximal 10% der Fassadenfläche zulässig.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.3.	Abweichend davon ist je eine freistehende Werbeanlage an der Pestalozzi- und an der Fröbelstraße zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.4.	Darüber hinausgehende untergeordnete Hinweisschilder sind ausnahmsweise zulässig.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.5.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.	§ 83 Abs. Nr. 1 ThürBO
8.6.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.	§ 83 Abs. Nr. 4 ThürBO
9.	STELLPLÄTZE	
9.1.	Es dürfen maximal 40 Stellplätze hergestellt werden.	§ 49 Abs. 1 ThürBO i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

- 1. **Archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erfurt oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, vgl. § 2 Abs. 7, § 13 Abs. 1 Nr. 3, § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz.
- 2. **Bodenaufschlüsse**
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.
- 3. **Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen**
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bauzustand oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 4. **Einsichtsmöglichkeit von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

- I Zeichnerische Festsetzungen**
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung / Besonderer Nutzungszweck
- Grundflächenzahl maximale Oberkante der baulichen Anlage in m Bauweise
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Lebensmittelmarkt Lebensmittelmarkt
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 9,00 m maximale Höhe der baulichen Anlage in m
- BZ 208,77 Bezugshöhe in m ü NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St. Zweckbestimmung: St.-Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßung in Meter

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurgrenze
- 41/89 Vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- 208,77 Höhenlage des Geländes als Höhenmesspunkt in m ü NNH
- Baum im Bestand
- Kundenstellplätze im Bestand

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Stadtrat Erfurt hat am 07.09.2011 mit Beschluss Nr. 1394/10 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Erfurt, den 15.05.2012

Oberbürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 17.10.2011 bis 28.10.2011 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erfurt, den 15.05.2012

Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 07.09.2011 mit Beschluss Nr. 1394/10 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Erfurt, den 15.05.2012

Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.11.2011 bis zum 02.12.2011 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Erfurt, den 15.05.2012

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2011 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den 15.05.2012

Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.12. mit Beschluss Nr. 0231/12 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und § 19, 2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den 15.05.2012

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gem. § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 05.12. vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Erfurt, den 25. JUNI 2012

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekräftigt.

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 25. JUNI 2012

Landeshauptstadt Erfurt
A. Badeschwein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 03.07.12 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Plangrundlage gemessen und erstellt von ObVI Thomas Merten
Stand: 27.08.2010

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 22.03.2012 übereinstimmen.

Erfurt, den 22. März 2012

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Leypold OVR

- RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
 - Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I. S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
 - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 15.05.2007 (GVBl. S. 45), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 489)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neukommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I. S. 148)
 - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)
 - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalrechtsgesetz - ThürDSchG) i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)
 - Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I. S. 2146)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)
 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 649)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)
 - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85)
 - Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
 - Bundesfernstraßengesetz (FSrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I. S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212)

Stand: 15.03.2012

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

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34, 99096 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Amtsleiter Abteilungsleiter Prüfer B ter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV623
"Erweiterung Lebensmittelmarkt
Pestalozzistraße"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

