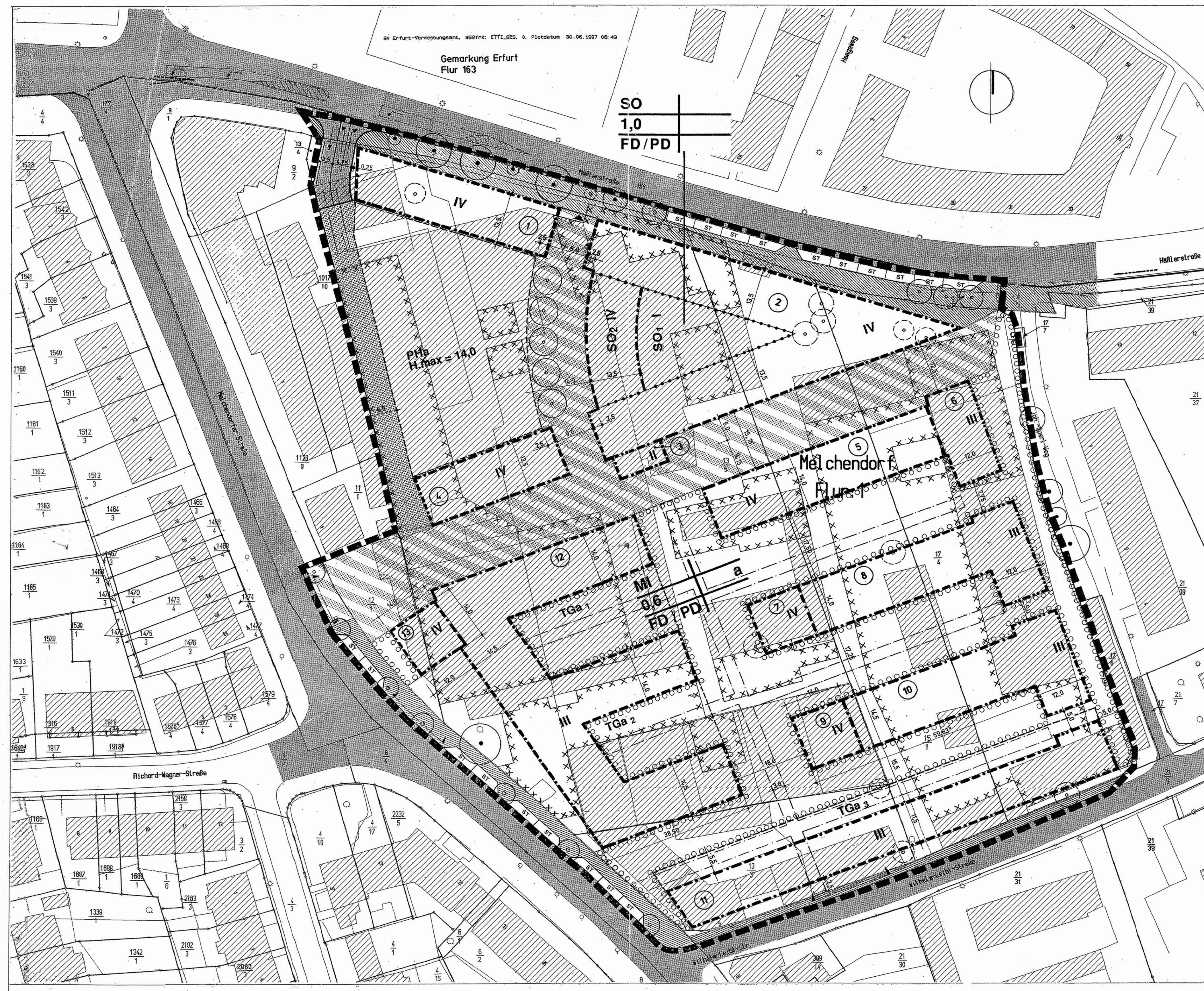


Festsetzungen Teil A - Planzeichnung und Legende

gemäß §7 BauGB-MaßnahmenG

(Gilt nur in Verbindung mit den Festsetzungen Teil A 1 und A 2)

Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO_1	Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)
SO_2	Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO) und Gewerbe nach § 6 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	

III	Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. maximal III
H_{max} = 14,0	Maximal zulässige Höhe der Baukonstruktion des Parkhauses inclusive Berankungsträger als oberer Gebäudeabschluß in Meter

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
(Linie)	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
(Linie)	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Öffentlicher Fuß- und Radweg, befahrbar
- Privater Fußweg, befahrbar
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  befahrbarer Fußwegbereich mit Grünflächenanteilen
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- ST Öffentlicher Stellplatz

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

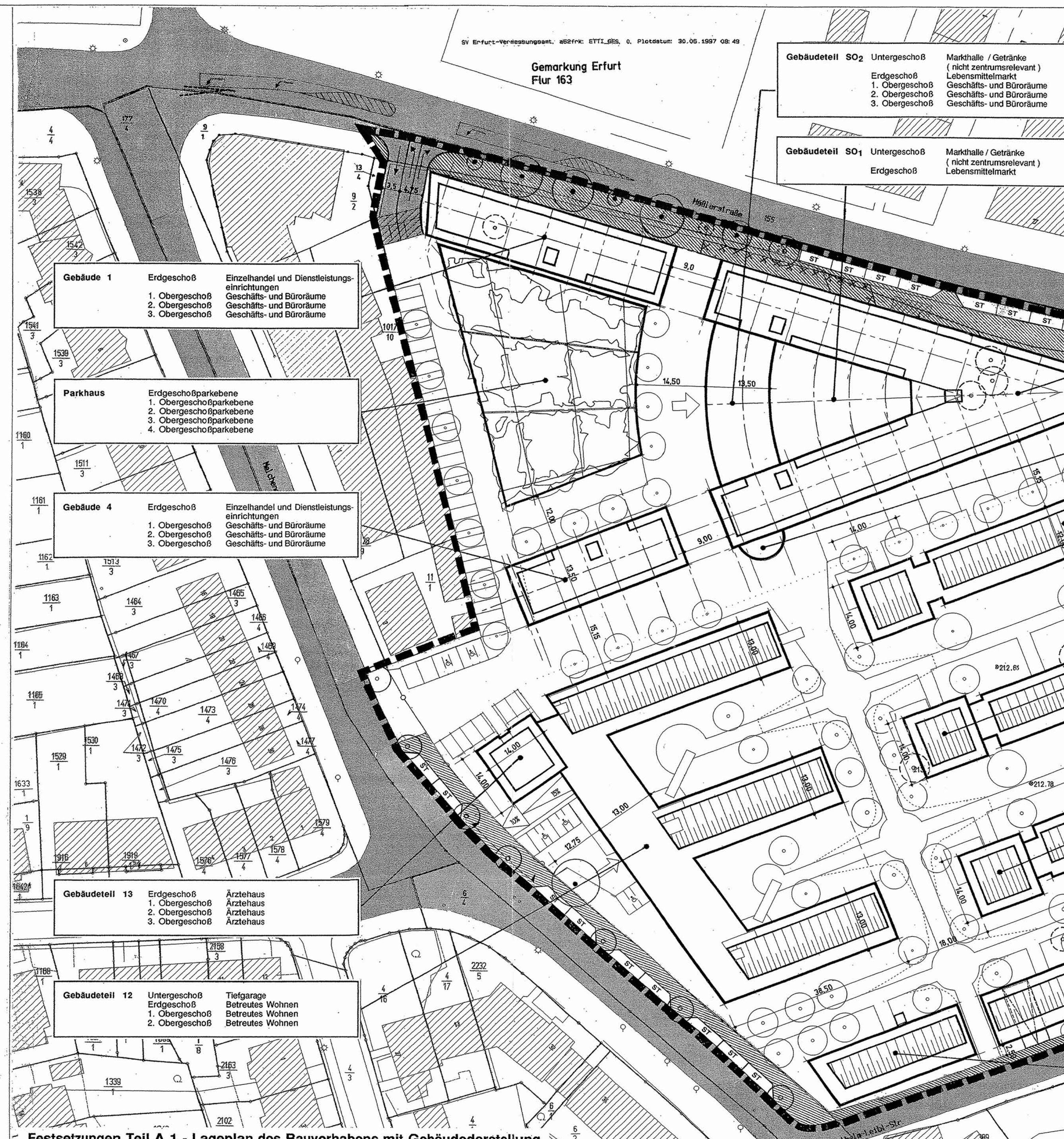
- Erhaltensgebot für Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Pflanzgebot für Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Aufzugebender Baumstandort
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung oder der Bauweise (§ 19, 20, 22 BauNVO)
- (5) Nummerierung der Baufelder, z.B. Baufeld Nr. 5
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
  Zweckbestimmung:
  TGa_1 Tiefgarage, z.B. Tiefgarage Nr. 1
  PHa Parkhaus

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 12/8 Vorhandene Flurstücksbezeichnungen, z.B. 12/8
- Altlastenverdachtsflächen



Festsetzungen Teil A 1 - Lageplan des Bauvorhabens mit Gebäudedarstellung

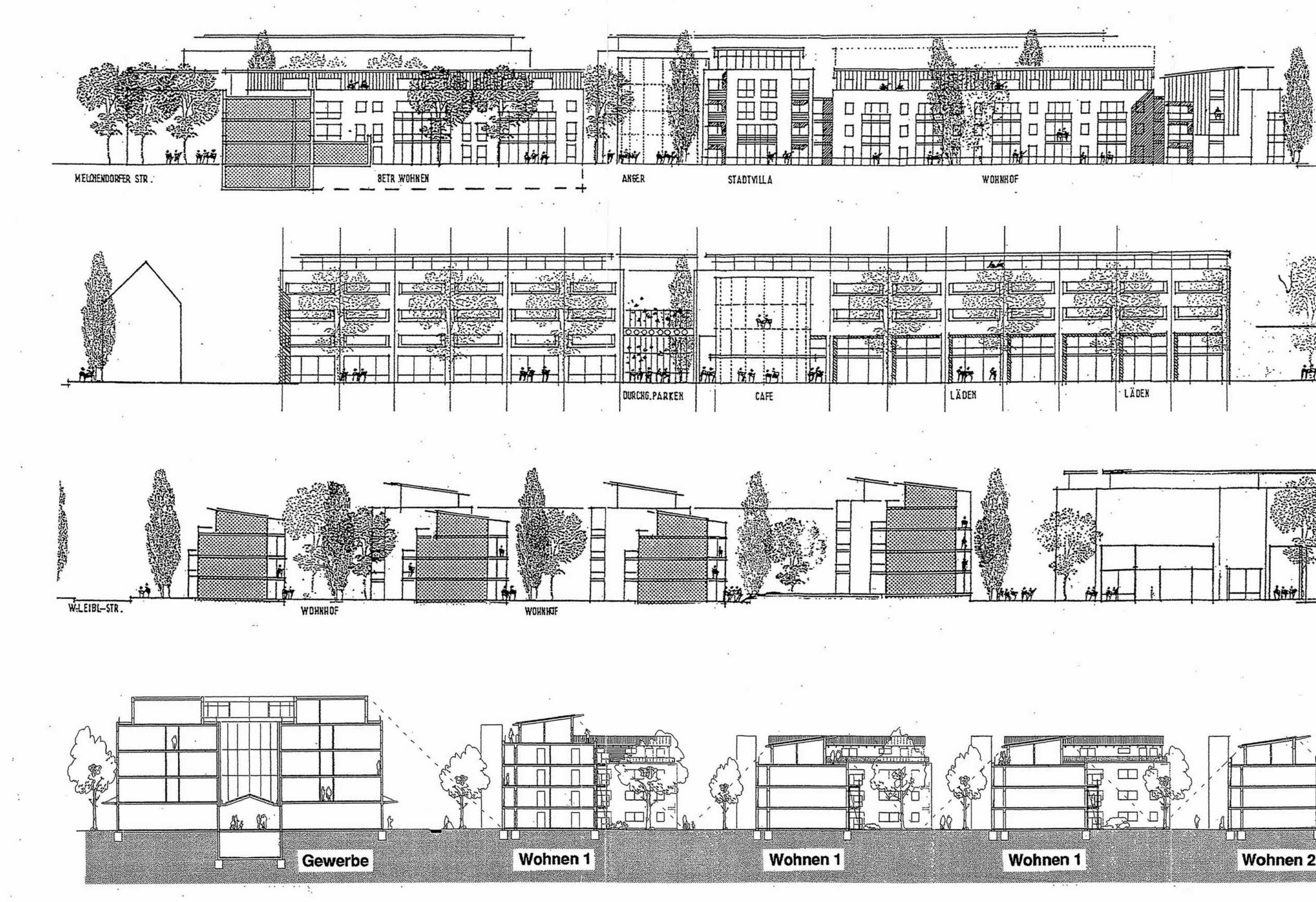
Festsetzungen Teil A 2 - Fassaden- und Schnittschemata des Bauvorhabens (M 1 : 400)

Schnitt / Ansicht West / Ost

Südansicht Gewerbe

Schnitt / Ansicht Süd / Nord

Schnitt Nord / Süd



Festsetzungen Teil B - Text (gemäß §7 BauGB-MaßnahmenG)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1. Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) und gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_1) sowie für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbe (SO_2) festgesetzt.

1.1.2. Im Rahmen der Zulässigkeiten der Nutzungen im Mischgebiet (MI) werden nachfolgende konkret geplante Nutzungen des Vorhabenträgers für die ausgewiesenen Baufelder nach Vollgeschossen festgesetzt:

Baufeld 1	Erdgeschoß	Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen
	1. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
	2. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
	3. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
Baufeld 2	Erdgeschoß	Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften
	1. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
	2. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
	3. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
Baufeld 3	Erdgeschoß	Schank- und Speisewirtschaften
	1. Obergeschoß	Schank- und Speisewirtschaften
Baufeld 4	Erdgeschoß	Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen
	1. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
	2. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
	3. Obergeschoß	Geschäfts- und Büroräume
Baufeld 5, 7, 9	Erdgeschoß	Wohnungen
	1. Obergeschoß	Wohnungen
	2. Obergeschoß	Wohnungen
	3. Obergeschoß	Wohnungen
Baufeld 6, 8, 10, 11	Erdgeschoß	Wohnungen
	1. Obergeschoß	Wohnungen
	2. Obergeschoß	Wohnungen
Baufeld 12	Erdgeschoß	Betreutes Wohnen
	1. Obergeschoß	Betreutes Wohnen
	2. Obergeschoß	Betreutes Wohnen
Baufeld 13	Erdgeschoß	Ärztehaus
	1. Obergeschoß	Ärztehaus
	2. Obergeschoß	Ärztehaus
	3. Obergeschoß	Ärztehaus

1.1.3. Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_1 und SO_2) wird die maximale Gesamtverkaufsraumfläche der geplanten Verkaufseinrichtungen mit insgesamt 1.450 qm festgesetzt.
Die maximale Größe einer Einzelhandelseinrichtung darf 750 qm nicht überschreiten.
Im Rahmen der Zulässigkeiten der Nutzungen in der Sondergebietsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO_1 und SO_2) werden nachfolgende konkret geplante Nutzungen des Vorhabenträgers geschoßbezogen festgesetzt:

Untergeschoß	Markthalle / Getränke (nicht zentrumsrelevant)
Erdgeschoß	Lebensmittelmarkt

1.1.4. Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbe (SO_2) ist die Einordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur im Erdgeschoß und im 1. Untergeschoß zulässig.
Ab 1. Obergeschoß bis zum 3. Obergeschoß wird als zulässige Nutzungsart die Einordnung von Geschäfts- und Büroräumen festgesetzt.

1.1.5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den festgesetzten Mischgebietsflächen (MI) und Sondergebietsflächen (SO_1 und SO_2) insgesamt maximal 1.670 qm Verkaufsraumfläche zulässig.

1.1.6. Gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO und bezugnehmend auf die Systematik der Wirtschaftszweige Ausgabe 1993 (WZ 93), abgeleitet aus der NACE-Verordnung des Rates der Europäischen Gemeinschaft, werden folgende Klassen der Klassifikation der Wirtschaftszweige / Handel im Geltungsbereich ausgeschlossen:

Abschnitt G, Unterabschnitt GA, Abteilung 52

Gruppe 524:	Klassen	5241, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246,5248 - ausgenommen die Unterklassen 52483, 524841,524843
Gruppe 525	Klasse	5250

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) im Plan zeichnerisch festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) werden in der Planzeichnung festgesetzt.
Im Sondergebiet sind zusätzlich zum Erdgeschoß Verkaufsraumflächen im 1. Untergeschoß zulässig.

1.2.2. Grundflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Bedingt durch die städtebauliche Idee kann die gemäß § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl ausnahmsweise gemäß § 17 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO überschritten werden.

1.2.3. Geschoßflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Bedingt durch die städtebauliche Idee kann die gemäß § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Geschoßflächenzahl ausnahmsweise gemäß § 17 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO überschritten werden.

1.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und sind maximal zulässige Höhen.
Die Oberkante Sockel (OK Sockel) wird höhenmäßig gleich der Höhe der Oberkante des zugeordneten Erdgeschoßfußbodens (OK EG-FuBo) festgesetzt.
Die Sockelhöhen dürfen maximal 0,8 m betragen.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1. Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer gemäß Festsetzungen Teil A - Planzeichnung zulässigen Baukörperlänge festgesetzt.

2.2. Die in der Planzeichnung durch Baufenster dargestellte Form der Anordnung und Höhe der Gebäude drückt den städtebaulichen Willen der Stadt Erfurt aus.
Die Unterschreitung der gemäß § 6 ThürBO, Abs. 1 - 14 erforderlichen Abstandsflächen wird gemäß § 6 ThürBO, Abs 15 im Sinne der Umsetzung der städtebaulichen Idee im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen den Giebeln entlang des Sperlweges und zum Sperlweg festgesetzt.
Werden in den Gebäuden entlang des Sperlweges in den Bereichen reduzierter Abstandsflächen der Giebel Räume angeordnet, deren alleinige Belichtung über Fenster in diesen Giebelflächen erfolgen kann, so sind für diese Räume nur Nebennutzungen, wie Bäder, Flure, Abstellkammern und Küchen, zulässig.
Die Einordnung von Wohnküchen in diesen Bereichen ist unzulässig.

2.3. Der Hochbau ist entsprechend den " Festsetzungen Teil A 2 - Fassaden- und Schnittschemata des Bauvorhabens " zu realisieren.
Geringfügige Änderungen, die dem Gestaltungsprinzip folgen, sind zulässig.

3. Baugrundstücksflächen (§§ 19, 23 BauNVO)

3.1. Ermittlung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 19 BauNVO)
Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) gekennzeichnet.
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einbezogen.

Die dargestellten Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien sowie für offene Stellplätze , die unter Beachtung der Vorschriften der ThürBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig sind.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in der Freifläche zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

3.3. Stellplätze / Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.3.1. Die Ausführung von Stellplätzen in der Form von Parkhaus oder Tiefgarage ist nur innerhalb der auf dem Plan gekennzeichneten Bereiche zulässig.
Tiefgaragen, die sich unter Grünflächen befinden, sind so auszuführen, daß ihre Überdeckung dauerhaft zu begrünen ist.
Offene Stellplätze innerhalb der Wohnhöfe südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind unzulässig.

3.4. Nebenanlagen (§ 14 (1, 2) BauNVO

3.4.1. Anlagen zur Tierhaltung sind unzulässig.

3.4.2. Alle sonstigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.
Niederfrequenzanlagen mit einer Frequenz von 50 Hertz und einer Spannung von 1.000 Volt und mehr sind nur zulässig, wenn rechnerisch der Nachweis erbracht wird, daß bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung die Grenzwerte der 26. BImSchV an den Grundstücksgrenzen von Wohnhäusern und Wohngärten eingehalten werden.
Dieser Nachweis ist vor Errichtung der Anlage der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.
Eine Errichtung dieser Anlagen auf den Spielplatzgeländen ist ausgeschlossen.

4. Örtliche Verkehrsflächen

4.1. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt zum Parkhaus ist über einen Anschluß an die Häßlerstraße zu realisieren.
Im Bereich des Parkhauses wird eine maximale Anzahl von 360 Stellplätzen in Parkgeschossen und ebenerdig festgesetzt.

4.2. Private Grundstückseinfahrten (§ 83 (4) ThürBO)

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in der Wilhelm-Leibl-Straße und in der Melchendorfer Straße einzuordnen.
Die LKW - Einfahrt für den Anlieferverkehr der Einzelhandelseinrichtungen ist an der Melchendorfer Straße innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einzuordnen, die Ausfahrt an der Häßlerstraße nur als Rechtsabbieger.

4.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Zweckbestimmung wird ein überfahrbarer Fußgängerbereich mit Grünanteil festgesetzt.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.10 BauGB)

5.1.1. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

5.1.2. Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf 60% nicht unterschreiten.

Der mit dem Garten- und Friedhofsamt abgestimmte Freiflächenplan zum Hochbau ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan vor Satzungsbeschluß zu übernehmen.

5.1.3. Auf den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist je 100qm mindestens ein Baum mit 18-20 cm Stammumfang der Pflanzenliste im Gelände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.4. Leitungen sind unter befestigten Flächen zu verlegen, so daß Baumstandorte nicht durch sie beeinträchtigt werden.

5.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im privaten Bereich (§9 (1) Nr.25a, BauGB)

5.2.1. Für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist mindestens ein Baum 1. Ordnung mit 18-20 cm Stammumfang der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.2. Fensterlose Wände von mehr als 60qm sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.
Das oberste Parkdeck des Parkhauses ist mit einer begrünten Pergola abzuschließen.

5.2.3. Das Dach der Tiefgaragen im Bereich des altersgerechten Wohnens (TGa 1 und TGa 2) ist mit einer mind. 80cm dicken Mutterbodenüberdeckung zu bedecken und mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern gemäß Erfurter Grünsatzung zu bepflanzen.

Erdaufschüttungen innerhalb dieser Innenhöfe bis 0,6 m sind zulässig.

5.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Bereich (§9 (1) Nr.25a, BauGB)

Die vorhandenen Bäume an der Melchendorfer Straße (Acer platanoides, Ahorn) und Häßlerstraße (Tilia cordata " Greenspire ", Winterlinde) sind zu erhalten, Abgänge durch je einen Baum der entsprechenden Sorte mit 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
An der Häßlerstraße sind 4 Bäume der Sorte Tilia cordata " Greenspire " und an der Melchendorfer Straße 7 Bäume der Sorte Acer platanoides im öffentlichen Verkehrsraum entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können in Abhängigkeit von vorhandenen Leitungen geringfügig geändert werden.

5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)

5.4.1. Bei der Beleuchtung gemeinschaftlicher Verkehrswege und Anlagen sind Niederdruck-Dampflampen oder gleichwertige Lichtquellen zu verwenden, um den Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren.

5.4.2. Pflanzenliste - Privates Grün

Bäume (Stu 18 - 20 cm)

- Acer platanoides 'Royal Red', purpurroter Spitzahorn
- Acer platanoides 'Faassens Black', schwarzroter Spitzahorn
- Acer platanoides 'Schwedleri', austriebroter Spitzahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus laev., 'P.Scarlet', Rotdorn
- Crataegus 'Carrierei', Apfeldorn
- Fagus sylvatica Atropunicea', Rotlaubige Rotbuche
- Fraxinus ex., 'W. Glorie', Esche
- Juglans regia, Walnuß
- Malus communis, Apfel in Sorten
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus cerasifera 'Nigra'
- Prunus domestica, Pflaume
- Pyrus communis, Birne in Sorten
- Quercus robur, Traubeneiche
- Quercus petraea, Stieleiche
- Robinia pseudoac.'Monophylla',Robinie
- Salix alba
- Salix alba 'Liempde', Kegel-Silberweide
- Sorbus aria 'Magnifica', Großlaubige Mehlbeere
- Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
- Sorbus a.'Fastigiata', Pyramiden-Eberesche
- Sorbus thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säuleneberesche
- Tilia cordata, Winterlinde " Greenspire "
- Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bodendecker

- Euonymus fortunei i.S , Immergrüne Kriechspindel, Str, 2xv, Co, 20-30
- Hedera helix, Gemeiner Efeu, 4-6 Tr, mTb/Co, 40-60
- Lonicera pileata, Böschungsmyrthe, Str, 2xv, Co, 20-30
- Potentilla fruticosa, Fingerstrauch, Str, 2xv, 40-60
- Rosa, Bodendeckerrose, rosa, rote und weiße Farbtöne
- Vinca minor, 'Immergrün', Str, 2xv, oB, 8-11 Triebe

Solitärgehölze

- Amelanchier lamarkii, Felsenbirne
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Corylus avellana, Haselnuß
- Laburnum 'Vossii', Goldregen
- Malus floribunda, Zierapfel
- Prunus serotina, Späte Traubenkirsche
- Syringa vulgaris, Wild-Flieder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Sträucher

- Berberis vulgaris, Heckenberberitze, Str, 2xv, 40-60
- Carpinus, betulus, Hainbuche, He ,2xv w oB, 150-175
- Clematis tangutica, Waldrebe, 4-6 Tr, mTB
- Clematis vitalba, Waldrebe, 4-6Tr, mTb
- Cornus mas, Hartriegel, Str, 2xv ,60-100
- Cornus sanguinea, Hartriegel, Str, 2xv ,60-100
- Cornus stolonifera 'Flaviramea', Gelber Hartriegel, Str, 2xv, 60-100
- Corylus avellana, Haselnuß, Str, 2xv ,60-100
- Forsythia i.S., Forsythie, Str, 2xv ,60-100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str, 1xv 3j, 50-80
- Lonicera caprifolium, Heckenkirsche, Str, 2xv mTB/Co, 60-100
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche, Str, 2xv , 60-100
- Parthenocissus quinquef.'Engelmannii', Jungfernrebe, 4-6Tr, mTB
- Parthenocissus tricuspidata,Wilder Wein, 2xv, mTB/Co, 40-60
- Ribes aureum, Goldbeere, Str, 2xv,8-12 60-100
- Ribes san.Atrorubens, Blutjohannisb., Str, 2xv, 60-100
- Rosa canina, Hunds-Rose, Str, 2xv, 60-100
- Rosa multiflora, Büschel-Rose, Str, 2xv, 60-100
- Rosa nitida, Glanz-Rose, Str, 2xv, 40-60
- Salix caprea, Salweide, Str, 2xv, 60-100
- Salix purpurea, Purpurweide, Str, 2xv, 60-100
- Salix rosmarinifolia, Rosmarinweide, Str, 2xv, 40-60

Straßen und Parkplätze

- Acer campestre, Feldahorn, H, 4xv, ew 18-20
- Acer platanoides Emerald Queen', Spitzahorn H, 4xv, mDb, ew, 18-20
- Aesculus x carnea Briotii, H, 4xv, mDb, ew, 18-20
- Corylus colurna, Baumhasel, H, 4xv, mDb; ew; 18-20
- Crataegus laev., 'P.Scarlet', Rotdorn, H, 4xv, ew, mDb, 18-20
- Pyrus calleryana Chanticleer, H, 4xv, mDb, ew, 18-20
- Quercus r.'Fastigiata', Pyramideneiche, H, 5xv, ew, mDb, 18-20
- Robinia pseudoac.'Bessoniana', Robinie, H, 4xv, mB, 18-20
- Sorbus a.'Fastigiata', Pyramiden-Eberesche, H, 4xv, m.d.Ltr., mDb, ew, 18-20
- Tilia cordata 'Greenspire', Stadtlinde H, 4xv, mDb, ew 18-20

Mauern, Fassaden

- Aristolochia dur., Pfeifenwinde, 4-6 Tr, mTb, 40-60
- Clematis- Hybr., Waldrebe, 4-6 Tr, mTb, 40-60
- Hedera helix, Efeu, 4-6 Tr., m.Tb.,40-60
- Lonicera caprifolium, Jelängerjelieber, 4-6 Tr, mTb, 40-60
- Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein, 4-6 Tr, mTb, 40-60
- Parthenocissus tricuspitata, Selbstkl. Wilder Wein, 4-6 Tr, mTb,40-60
- Polygonum sub., Knöterich, 4-6 Tr, mTb, 40-60
- Rosa- Hybriden, Kletterrosen, Str, 2xv, 60-100
- Wistera sinensis, Blauregen, 4-6 Tr, mTb, 40-60

6. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

6.1. Ausschluß luftverunreinigender Stoffe

6.1.1. Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt in der jeweils geltenden Fassung. Es besteht Anschluß- und Benutzungspflicht.

6.1.2. Im Geltungsbereich ist das Verbrennen von Abfällen sowie von festen und flüssigen Brennstoffen unzulässig.

Die Verwendung von regenerativen Energiequellen ist zulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Kaminfeuerstellen, sofern diese nur gelegentlich betrieben werden und ausschließlich naturbelassenes, abgelagertes, trockenes Holz verwendet wird.

6.1.3. Die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen in baulichem Verbund mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie mit Räumen zur Lagerung und Verkauf von Lebensmitteln, ist ausgeschlossen.

6.1.4. Die Abluftführung des Parkhauses ist senkrecht über die Bebauung zu führen, wobei sich die Austrittsöffnung oberhalb der Oberkante der höchsten Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, befinden muß.
Die Abluftführung für die Tiefgaragen 1, 2 und 3 ist über Dach der Gebäude in den Baufeldern 11 und 12 zu führen. Die Ausblasung von Luft direkt vor Fenstern von bewohnten Gebäuden ist unzulässig.

6.2. Lärmschutz

6.2.1. Für Büroräume entlang der Häßlerstraße müssen die Außenbauteile ein Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von mindestens erf. R´ = 40 dB erreichen.
Für das Baufeld 6 sind an der Nord- und an der Ostfassade Schlaf- und Kinderzimmer ausgeschlossen.
Die Südfassade des Parkhauses ist geschlossen zu gestalten. Das Schalldämm-Maß dieser Fassade muß mindestens R´w = 20 dB betragen.

6.2.2. Lüftungstechnische Anlagen sind technisch so zu montieren, daß keine Wohnräume unzulässigen Geräuschimmissionen durch diese Anlagen ausgesetzt sind.

6.2.3. Anlieferungs-, Be- und Entladevorgänge für die Sondergebietsflächen SO_1 und SO_2 sind nur im Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zulässig.

7. Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 13, 14 u. 16 BauGB)

7.1. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13, 14 BauGB)

7.1.1. Die Anschlußpunkte für die Trinkwasserleitung befinden sich in der Häßler-, Melchendorfer und Wilhelm-Leibl-Straße. Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

7.1.2. Das Planungsgebiet ist im Mischsystem in den Abwasserkanal in der Häßlerstraße im Bereich Einmündung Johann-Sperl-Weg zu entwässern. Der Anschlußpunkt ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu klären. Die maximal einleitbare Abwassermenge beträgt 150 l/s.

7.2. Regelung des Regenwasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

7.2.1. Unbelastete Regenwässer von Dachflächen und privaten Gehwegen können auf den privaten Grundstücken versickert oder als Brauchwasser gesammelt werden. Für die Versickerung ist die Erlaubnis gem. § 6 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.
Wird durch in den öffentlichen Mischwassersammler abzuleitendes Regenwasser die maximal ableitbare Abwassermenge von 150 l/s überschritten, so sind im Rahmen der privaten Grundstücksentwässerungsanlage Anlagen zur Regenwasserrückhaltung einzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauG, § 83 Abs. 4 ThürBO)

8. Gestaltung

8.1. Dachform

8.1.1. Für Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich nur Pult- und Flachdächer zulässig.

8.1.2. Die maximal zulässige Dachneigung von Pultdächern beträgt 15°.

8.1.3. Dachform, Dachneigung und Art der Deckung innerhalb einer Hausgruppe sind einheitlich zu gestalten.

8.2. Dacheindeckung

8.2.1. Pultdächer und Flachdachbereiche sind mit bituminösen oder Folienabdeckungen oder in Verblechung auszuführen.
Von umgebenden Gebäuden einsehbare Flachdächer sind mit Bekiesung auszuführen.
Spiegelnde und grell helle Farben werden ausgeschlossen.

8.2.2. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

8.3. Dachgestaltung

8.3.1. Dachauskragungen von Staffelgeschossen, die mit Flachdach ausgebildet werden, sind so auszuführen, daß die Vorderkante der Dachauskragung mindestens 2,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

Dachauskragungen von Staffelgeschossen, die mit Pultdach ausgebildet werden, sind so auszuführen, daß die Dachauskragung der höheren Dachseite um mindestens 2,0m und die der niedrigeren Dachseite um mindestens 1,0m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

8.3.2. Sonstige Dachaufbauten, wie Satellitenempfangsanlagen, sind im Bereich der Dachfläche und auf der straßenabgewandten Seite des Hauses einzuordnen.
Vorzugsweise ist ein Anschluß an das Kabelnetz vorzusehen.

8.4. Fassadengestaltung

Die Fassade ist in Sichtbeton, Betonwerksteinverkleidungen oder in herkömmlichen Putzen (helle Farbtöne, kein klares Weiß) auszuführen.

8.5. Einfriedungen

8.5.1. Es sind Einfriedungen aus Holz und Metall, lebenden Hecken sowie Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

8.6. Geländeveränderungen und Stützmauern

8.6.1. Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie aus funktionellen oder konstruktiven Gründen notwendig sind.
Abschachtungen zur Verbesserung der Belichtungsverhältnisse in den Kellergeschossen sind unzulässig.

8.6.2. Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, daß sie eine Neigung von 1 : 3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.

8.7. Mülltonnenstandorte

Standorte von Müllbehältern im privaten Bereich müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie haben und sind so abzuschirmen, daß sie optisch nicht negativ wahrnehmbar sind.

Hinweise

1. Kulturdenkmale (§ 9 (6) BauGB u. § 13, 14, 16 ThDSchG)

1.1. Beim Auffinden von archäologischen Funden bei den Erdarbeiten sind diese zu sichern. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar ist sofort zu verständigen.
Notwendig werdende Sicherungsarbeiten durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege sind durch den Vorhabenträger zu unterstützen.
Bauausführende Betriebe sind durch den Vorhabenträger auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

2. Geologische Belange (§ 9 (6) BauGB, Lagerstättengesetz)

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

3. Altlastenflächen (§ 9 (5 Nr. 3) BauGB, § 16, 19 ThAbfAG)

Im Planungsgebiet sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Sie sind in die Festsetzungen Teil A - Planzeichnung auf der Grundlage des " Gutachten zur Altlastenerkundung des Betriebsgeländes der Pumpenwerk Erfurt GmbH " der Müller + Hereth Umwelttechnik GmbH vom 01.06.1992 nachrichtlich übernommen.

Rechtzeitig vor Erteilung der Abbruch- bzw. Baugenehmigung müssen folgende, durch das Staatliche Umweltamt Erfurt genehmigte Konzepte vorliegen:

- Konzept zur Sonderabfallberäumung
- Abbruchkonzept
- Sanierungskonzept

Die Auflagen in der Baugenehmigung zur Altlastenbeseitigung sind einzuhalten.

Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen kontaminierte Bereiche festgestellt werden, die mit den bisher geführten Untersuchungen nicht determiniert wurden, so ist das Staatliche Umweltamt, Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Abfallagerung und -beseitigung (§ 9 (6) BauGB u. § 13, 27 KrW-/AbfG)

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.
Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen.

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- u. Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)
3. Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. Teil I S. 622), geändert am 01.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1626, 1629)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.04.93 (BGBl. Teil I S. 466)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 630), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil I S. 3486)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLplG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58)
9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501), zuletzt geändert durch das 2. ÄndG vom 10.10.1997 (GVBl. S. 352f.)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993 (BGBl. Teil I S. 1458)
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28.01.93 (GVBl. S. 57), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. S. 149)
12. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.90 (BGBl .Teil I S 880), zuletzt geändert am 09.10.1996 (BGBl. Teil I S. 1498) und am 18.04.1997 (BGBl. Teil I S. 805)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.92 (GVBl. S. 17), ber. am 21.10.1992 (GVBl. S. 550)
14. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. Teil I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. Teil I S. 766)
15. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.11.1996 (BGBl. S. 1695)
16. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S. 445), zuletzt geändert am 19.12.1995 (GVBl. S. 413)

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 10.01.1997 übereinstimmen.

Erfurt, den 21.04.1998
Leiter des Katasteramtes

Planverfasser unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes	Vorhaben-u. Erschließungsplan:	Architekturbüro Dr. Walther + Walther 99085 Erfurt, Storchmühlenweg 13
	Grünordnungsplan:	Landschaftsarchitekturbüro Schley 99099 Erfurt, Klausenerstraße 10
	Hochbau:	FIS Architekten 52062 Aachen, Markt 45-47

Stadtplanungsamt Erfurt

Amtsleiter — Abteilungsleiter — Bearbeiter

Verfahrensvermerke

Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan DAB 464

Wohn- und Geschäftsbebauung Häßlerstraße Erfurt

Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB

Erfurt, den 14. Mai 1998
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauGB-MaßnahmenG mit Schreiben vom 23.09.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Erfurt, den 14. Mai 1998
Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 17.09.97 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Erfurt, den 14. Mai 1998
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG mit Begründung in der Zeit vom 06.10.97 bis 03.11.97 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 1 im Amtsblatt der Stadt Erfurt mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Erfurt, den 14. Mai 1998
Oberbürgermeister

Dieses Verfahren wird gem. § 243 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 28.08.97 (BGBl. I, S. 2141) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt.

Der Stadtrat Erfurt hat am 22.04.98 den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO und § 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 ThürKO als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt, den 14. Mai 1998
Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 BauGB durch Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde v. 15.06.98 Az.: 210-4621.30-EF-M1/So „DAB 464"

GENEHMIGT

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Erfurt, den 30.6.98
Oberbürgermeister
i.V.

Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ist am gem. § 12 Satz 1 BauGB im Amtsblatt amtlich mit dem Hinweis, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan

RECHTSVERBINDLICH

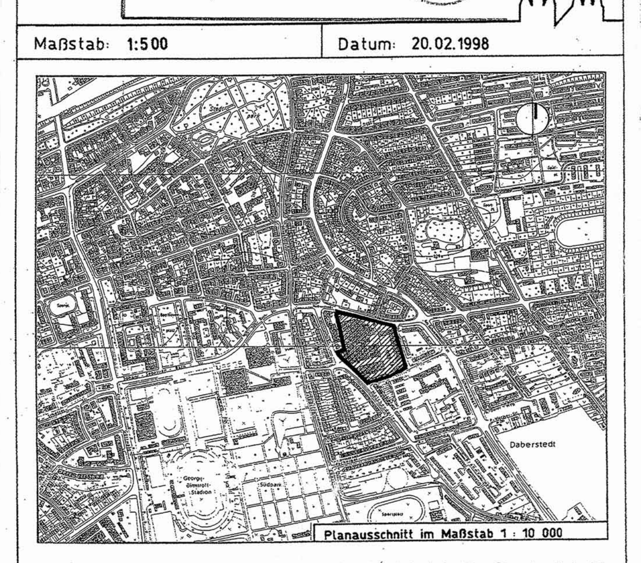
Erfurt, den
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Stadtplanungsamt

Vorhaben - und Erschließungsplan DAB 464 mit integriertem Grünordnungsplan Wohn- u. Geschäftsbebauung Häßlerstraße

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-EF-M1/So „DAB 464"
Weimar, den 15. Juni 1998

Maßstab: 1:500	Datum: 20.02.1998



Planausschnitt im Maßstab 1 : 10 000

61-STADTPLANUNGSAMT