Teil A - Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung u. Text gem. § 9 BauGB zu Teil A - Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Zeichen	Erklärung
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GE(1)	Gewerbegebiet (Nr. 1 bis 10 siehe Textfestsetzungen Ziffer 1.8) § 8 BauNVO
SO	Sondergebiet Gartenbau § 11 BauNVO
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert (Beispiel) § 16 BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u.19 BauNVO
GFZ 1,0	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 20 BauNVO
TH = 12 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert (Traufhöhe Beispiel) §§ 16 u. 18 BauNVO
o	offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
	nicht überbaubare Fläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baulinie, § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
	Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB: Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Verkehrsstraße, Gehweg; Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; F V Fuß- und Radweg / Verkehrsgrün; Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerstraße / Verkehrsvorbehaltsfläche
	Mit Leitungsrechten zu belastende / belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Graben § 9 (1) Nr. 16 BauGB
1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen-Nr.: siehe Ziffer 1.10 der Textfestsetzungen) § 9 (1) Nr. 20 BauGB
1) 2)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB 1) Anpflanzen von Bäumen; 2) Anpflanzen von Sträuchern
1) 2)	Umgrenzung von Fl. mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. d. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfl., § 9(1) Nr.25 Buchstabe b) BauGB 1) Erhalten vorh. Bäume; 2) Erhalten von Hecken und Gebüschen
ND	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal "Henneteiche", § 9 (6) BauGB
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB
	Öffentliche Grünfläche: Grünanlage § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPlanes; § 9 (7) BauGB

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung	GE	II	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	O	TH = 12 m	Traufhöhe (GH = Gebäudehöhe)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**, § 4 BauNVO) und als Gewerbegebiet (**GE** (1-10), § 8 BauNVO) sowie als Sondergebiet Gartenbau (**SO**, § 11 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das **WA** für Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) sowie nach § 4 Abs. 3, Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das **GE** für Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten). Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO außerdem Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelseinrichtungen generell nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 150 m^2 zugelassen werden, wenn sie in einem Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte stehen.

Die Gewerbegebiete (**GE** (1-10)) werden gem. § 1 (4) BauNVO bezüglich ihrer Schallemission gegliedert (vgl. Festsetzungen zum "Immissionsschutz" unter 1.8).

Entsprechend § 11 BauNVO wird das **SO** für gartenbauliche Nutzungen gewidmet.

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

Die Grundflächenzahlen dürfen nur max. 20 % überschritten werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz bei geringem Grundstückszuschnitt die Erhöhung erfordert (§17 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen bleiben die Flächen überdachter Stellplätze in Vollgeschossen und in Garagengeschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO).

Die festgesetzten Traufhöhen werden als Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut gemessen und sind auf die jeweilige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKF) bezogen. Die OKF darf -gemessen bergseits im rechten Winkel zur Straßenachse- in den Baufeldern entlang der Weimarischen Straße nicht mehr als 0,5 m über dem Niveau der Straßenoberfläche liegen. In den übrigen Baufeldern ist diese Regelung auf das Niveau der jeweils das Baugrundstück erschließenden Straße bezogen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Neben der gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzten "offenen Bauweise" (**o**) wird eine "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zulässig. Weiterhin ist dort zur möglichen Erhaltung der vorhandenen Baustruktur ausnahmsweise Grenzbebauung erlaubt, wenn der Bestand bereits eine solche Bebauung darstellt. Darüberhinaus wird dort die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.4 Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze und Lagerflächen für den Naturhaushalt nicht belastende Güter in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum Stammumfang 18 - 20 cm gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

1.5 Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Fahrstraßen und Geh- / Radwege, bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie in Verkehrsgrünflächen. Diese innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Verkehrsflächenaufteilung ist -soweit sie die Lage von Verkehrsgrünstreifen, Stellplätzen und geplanten Baumstandorten betrifft- unverbindlich. Die Anordnungen können entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus, der Grundstückszufahrten und der Lage der Versorgungsleitungen modifiziert werden.

Für den Straßenbau erforderliche Böschungen aus Geländeeinschnitten bzw. Aufschüttungen sind auf den Grundstücksflächen zu dulden.

Die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur in Bereichen außerhalb der durch Planeinzeichnung festgesetzten "Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt" erstellt werden.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind Rechte zugunsten der Versorgungsträger bzw. -unternehmen zu dulden. Diese Flächen sind von Bewuchs mit einer Höhe von mehr als zwei Metern freizuhalten.

1.7 Ausschluß luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Zu verwenden sind umweltfreundliche leitungsgebundene Energiearten, wie z. B. Fernwärme oder Gas.

1.8 Immissionsschutz (§ 1 (4) BauNVO)

Gliederung der Gewerbegebiete hinsichtlich der Geräuschemissionen gem. § 1 (4) BauNVO: Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m^2 Grundfläche (db(A)/m^2) innerhalb der Baugrenzen nachfolgende immissionswirksame Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Teilfläche	Tag	Nacht	Richtung
GE (1)	55	40	Ost
GE (2)	60	45	West
GE (3)	61	46	Ost
GE (4)	61	46	Ost u. West
GE (5)	65	50	Nordost u. West
GE (6)	63	48	West u. Nord
GE (7)	55	40	Ost
GE (8)	56	41	Nord
GE (9)	56	41	Nord
GE (10)	56	41	Nord

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Sie schränken die Schallemission nur in die Schallausbreitungsrichtung gemäß obiger Tabelle ein. In die anderen Richtungen sind die Immissionsrichtwerte an den Baugrenzen der Nachbargrundstücke verbindlich.

Der Nachweis auf Einhaltung dieser Schalleistungspegel ist deshalb nur für die Immissionsorte außerhalb der jeweiligen Gewerbegebiete an den Baugrenzen der Wohngebiete zu führen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 und für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges mit h_m = 5m über Gelände anzusetzen ist.

In den Gewerbegebieten sind alle Anlagen der Abstandsklassen I bis IV unzulässig.

Für Anlagen der Abstandsklassen V bis VII ist vom Antragsteller spätestens im Genehmigungsantrag durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten nachzuweisen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG auf die nächstgelegene Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Das gilt auch für Anlagen der Abstandsklassen I bis VI, die die angegebenen Mengenschwellen bzw. Durchsatzleistungen um bis zu 20% unterschreiten.

Die Aufgabenstellung für die Gutachten ist mit der für die Überwachung zuständigen Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Von der Gutachtenerstellung kann abgesehen werden, wenn der für die Anlage im Thüringer Abstandserlaß (Thür. Abstandserlaß vom 05.01.1993 (Thür. Staatsanzeiger 1993 S. 127 ff.)) vorgeschriebene Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten wird. Die gleichen Festlegungen gelten auch für jeweils vergleichbare Anlagen.

1.9 Erhalt/Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Durch Planeinzeichnung wird der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen/Gebüschen innerhalb von Verkehrsgrünstreifen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist:

Die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen, die Gebüschpflanzungen mit Sträuchern und Heistern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Für die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen an der Weimarischen Straße ist ausschließlich die Kaiser-Linde (Tilia x europaea 'Pallida') als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 20 cm zu verwenden. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916).

1.10 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie § 1a BauGB)

1.10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf Parkflächen für PKW ist, soweit sie auf gewachsenem oder angeschüttetem Boden angelegt werden, je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Seine Pflanzscheibe muß mindestens eine Fläche von 6 m^2 haben. Jeder der Bäume ist auf Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren. Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen auf Pflanzscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 m^2 stehen. Mindestens alle 100 m^2 ist ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sollen als Hochstämme einen Stammumfang von min. 18 cm haben. Sie sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916). Auf den Grundstücksflächen südlich der Weimarischen Straße sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Grünflächen in einer Breite von mindestens 2 m gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den in der Planzeichnung mit Nummer gekennzeichneten Bereichen

Nr. 1: mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (Wildgehölzpflanzungen) zu bepflanzen und als extensive Wiesenbereiche durch Ansaat von standortgerechtem Saatgut nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Nr. 2: als Obstwiese mit Wiesenflächen und hochstämmigen Obstbäumen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.3 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Nicht schädlich verunreingtes Oberflächenwasser ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist den hydraulischen Erfordernissen entsprechend ein Graben anzulegen, in den die auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwässer abgeleitet werden sollen. Die Ufer- und Randbereiche des Grabens sollen mit standortgerechten Gehölzgruppen wechselweise bepflanzt und in den Zwischenräumen Saumgesellschaften entwickelt und dauerhaft unterhalten werden. Im Grabenprofil sind keine Bepflanzungen zulässig; großkronige Bäume dürfen jeweils nur auf der Grabensüdseite angepflanzt werden. Vom parallel verlaufenden Wirtschaftsweg ist ein Zugang für Wartungs- und Pflegearbeiten freizuhalten.

1.10.4 Fassadenbegrünung

Tür- und fensterlose Fassadenbereiche ab einer Fläche von 100 m^2 sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.5 Sonstige Flächen

Alle nicht versiegelten, nicht mit Bäumen bestandenen oder nicht mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

1.10.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen (Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft) sind für die Erschließung und die Baufelder getrennt ausgewiesen. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen für die Baufelder erfolgt nach der zulässigen Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO in Verbindung mit §1a und § 135a BauGB).

Weimarische Straße B 7

Die durch den Ausbau der Weimarischen Straße verursachten Eingriffe werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Wildgehölzpflanzungen) im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Flur 14, Flurstücke 12/2 und 13/2) in einem Umfang von insgesamt min. 7.500 m^2 sowie durch straßenbegleitende Baumpflanzungen ausgeglichen.

Öffentliche Erschließungsstraßen

Die durch die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen für die Anlage der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes induzierten Eingriffe werden durch die Anlage von extensiven Wiesenflächen in einem Umfang von ca. 4.100 m^2 im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Flur 14, Flurstücke 12/2, 13/2, 36 und 79) sowie durch straßenbegleitende Baumpflanzungen ausgeglichen.

Bauflächen

Alle sonstigen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den auf den Grundstücksflächen zulässigen Eingriffen zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist der Anteil der zulässigen Grundfläche des Grundstücks an der Summe der zulässigen Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes noch keinen baurechtlichen Bestand darstellen.

2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 (4) ThürBO)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen -wenn Sie als Zäune ausgeführt werden- nur in Verlängerung der Baugrenzen/-linien bzw. im Abstand von mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Die Vorflächen zwischen Grundstückgrenzen und Einfriedungen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Entlang der übrigen Grenzen sind Hecken, Zäune und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen Mauern zugelassen werden, die dann mit immergrünen Gewächsen zu beranken sind. Zäune sind mit immergrünen Gewächsen zu beranken. Die Höhe der Einfriedungen darf 2 m nicht überschreiten. Im Einmündungs bzw. Kreuzungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke gem. EAE 85 zu gewährleisten.

2.3 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen, im Freien durch Ummauerung oder gleichartiger Einfassung der Sicht zu entziehen und zu begrünen.

2.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind ausnahmsweise nur für KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten zulässig; sie sind -soweit funktional und wasserrechtlich möglich- mit breitfugigem Pflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen.

Auf Flächen mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft müssen alle zur Anpflanzung kommenden Arten den Standortbedingungen gewachsen und im Gebiet heimisch sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Bäume auf den gesamten Grundstücken sind durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Die Pflanzscheiben der Bäume dürfen nicht befahren oder als Abstell-/Lagerfläche genutzt werden. Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an Verkehrsflächen müssen eine End-Wuchshöhe von 15 m erreichen können.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv zu pflegen (Gehölzpflege, Mahd). Die Anwendung von Bioziden ist grundsätzlich verboten. Düngungsmaßnahmen sind nur gezielt bei den gepflanzten Bäumen während der ersten Jahre zulässig.

Das Regenwasser von Dachflächen ist getrennt von Straßenabwässern zu führen und als Brauchwasser und/oder zur Bewässerung von Pflanzungen zu nutzen. Überschüssige Dachabwässer sind dem Graben zuzuleiten. Flächenversiegelungen dürfen nur ausgeführt werden, wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Umweltschutzgründen vermieden werden muß. Die dabei anfallenden Abwässer (v.a. von Verkehrsflächen) sowie die Abwässer aus den Gebäudekomplexen müssen der Kläranlage zugeführt werden.

Nachrichtliche Übernahme / Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Begrünungssatzung der Stadt Erfurt

Die Begrünungssatzung vom 19.02.1992 (Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 25.08.1995) ist zu beachten.

2. Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt

Die Baumschutzsatzung vom 17.12.1997 (Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 27.12.1997) ist zu beachten.

3. Bodenfunde

Für Vorhaben mit Eingriffen in den Bodenkörper ist gem. § 13 Abs. 1.3 ThDSchG eine Erlaubnis erforderlich. Funde müssen gem. § 16 ThDSchG unverzüglich dem Thür. Landesamt für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

4. Schadstoffe

Werden bei Erdbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Staatl. Umweltamt Erfurt (SUAE), Dezernat 6, Abfallwirtschaft/Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Abbrucharbeiten Weimarische Straße 16

Sollten am Standort Weimarische Straße 16 Abbrucharbeiten an Anlagenteilen der Lackiererei erfolgen, ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zur Stellungnahme aufzufordern.

6. Lärmschutz

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis auf Einhaltung der entsprechenden Immissionsanteile ist für das jeweils nächsgelegene Wohngebäude außerhalb der Gewerbegebiete zu führen.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, daß es sich bei dem Vorhaben um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt.

Bei der Vorhabensplanung ist innerhalb der Gewerbegebiete darauf zu achten, daß vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen auf den benachbarten Grundstücken die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die den Wohngebieten direkt benachbarten Gewerbegebiete bedeuten, daß hier tagsüber im Freien nur eingeschränkt bzw. in der Nacht nicht gearbeitet werden kann. Bei geräuschintensiven Arbeiten in Gebäuden sind sowohl tagsüber als auch nachts erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu realisieren.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I. S. 3108), bereinigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553).
4. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466).
5. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. des Artikel 2 des Gesetzes z. Änderung des Baugesetzbuches und z. Neuregelung des Rechts zur Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2102) zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
6. Raumordnungsverordnung vom 13.12.1990 (BGBl. Teil I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts zur Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2110)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210).
8. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
9. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)
10. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 21.09.1998 (BGBl. Teil 1 S. 2994)
11. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298).
12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880), zuletzt geändert durch fünftes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. Teil I S. 3178)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) ber. am 21.10.1992 (GVBl. S. 550).
14. Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 28.02.1983 (BGBl. Teil I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts zur Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2111)
15. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. Teil I S. 1695), geändert durch Artikel 2 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. Teil I S. 823)
16. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. S. 445) i.d.F. der Neubekanntmachung des Thüringer Wassergesetzes vom 04.02.1999 (GVBl. S. 114)
17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. Teil I S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts zur Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2111)
18. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273)
19. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesfernstraßengesetzes vom 19.04.1994 (BGBl. Teil I S. 854), zuletzt geändert durch Art. 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesfernstraßengesetzes (4. FStrÄndG) vom 18.06.1997 (BGBl. Teil I S. 1452)

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 30.04.1996 übereinstimmen.

Erfurt, den 15. Feb. 2000 — i.A. [Unterschrift]

Leiter des Katasteramtes

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes:

TEPE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN & STADTPLANER Dipl.-Ing. BDLA SRL
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt, Tel. 0361 - 74671-74 und Fax -75
Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel, Tel. 0561 - 987988-0 und Fax -11

Stadtplanungsamt Erfurt

Amtsleiter — Abteilungsleiter — Bearbeiter

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Stadtrates Erfurt gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß vom [illegible], ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 13 vom 26.06.1991
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist vom 20.01.1997 bis zum [illegible] durchgeführt worden.
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 16.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 24.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 (2) BauGB die öffentlichen Auslegung beschlossen.
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 13.07.1998 bis zum 14.08.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 12 vom 03.07.1998 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 24.02.1999 die Abwägung und den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 (3) Satz 1 und 2 BauGB die 2. öffentliche Auslegung beschlossen.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 (3) Satz 1 und 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 29.03.1999 bis zum 14.04.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 vom 19.03.1999 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wurde auf zwei Wochen verkürzt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 4.3.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Der Stadtrat Erfurt hat am 23.02.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 83 (4) ThürBO und §§ 19 und 2 ThürKO als Satzung **BESCHLOSSEN**
Erfurt, den 24. März 2000 — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzung ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde Az 210 - 4621.20-EF-WA/GE/SO „EFS 035/TG 3" **GENEHMIGT**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Erfurt, den 15. Juni 2000 — **AUSFERTIGUNG** — Oberbürgermeister

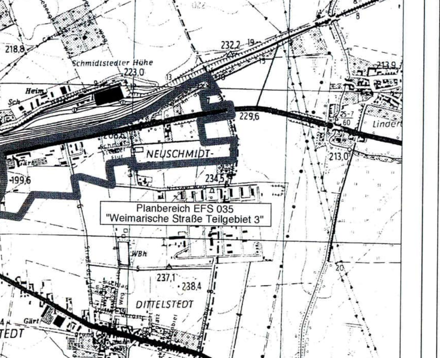
Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 31.05.2000 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 12 vom 30.06.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten des Informationszentrums der Stadtverwaltung Erfurt von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Erfurt, den 26.7.00 — **RECHTSVERBINDLICH** — i.V. [Unterschrift], Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung
Dezernat Bauverwaltung
Stadtplanungsamt

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-EF-WA/GE/SO „EFS 035/TG3"
Weimar, den 31. Mai 2000

Bebauungsplan EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" mit integrierter Grünordnungsplanung

Maßstab: 1: 1000 | **Datum: 22. Dezember 1999**



Übersichtskarte im Maßstab 1: 20.000

61 - STADTPLANUNGSAMT

19c