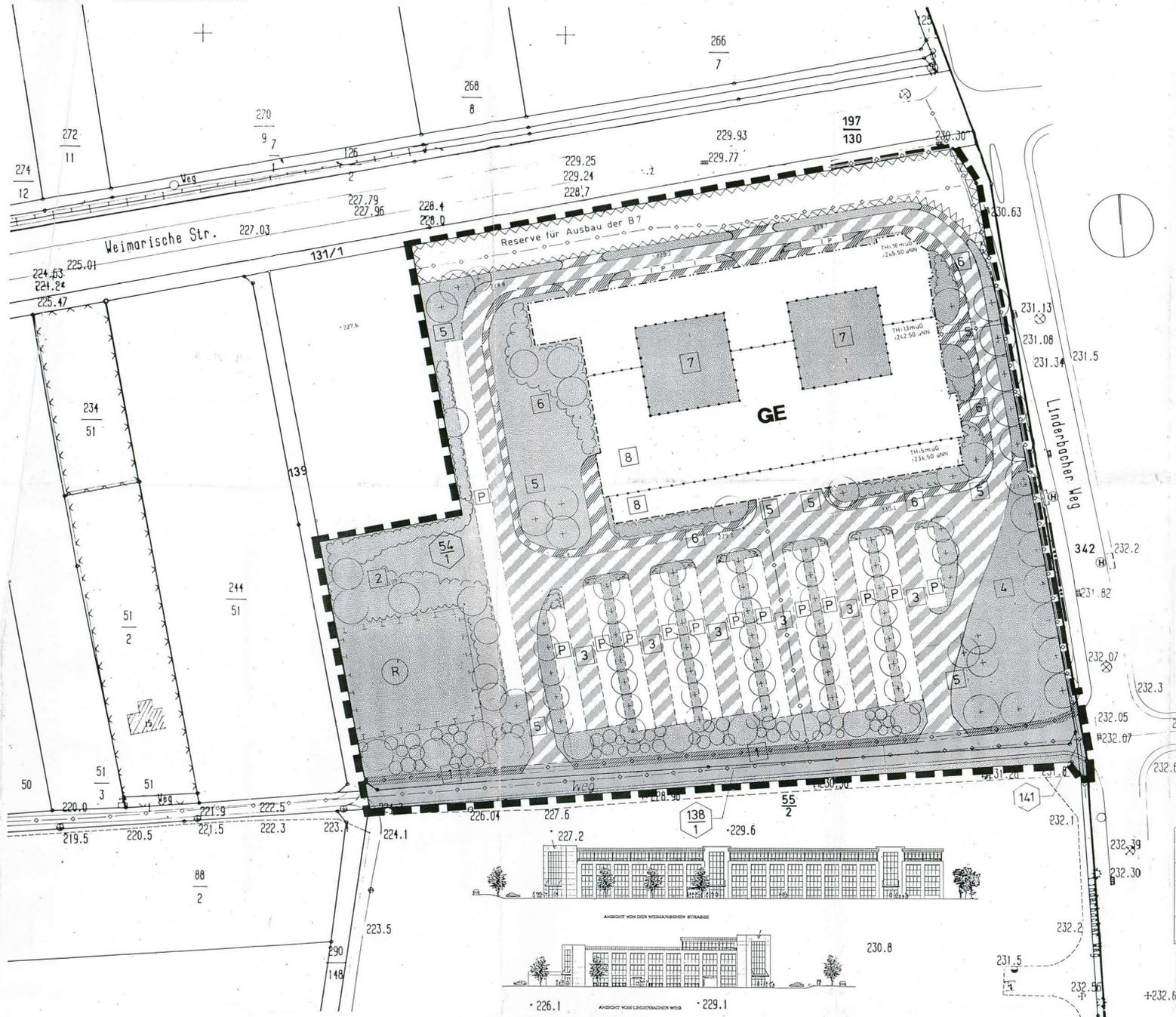


TEIL A - PLANZEICHNUNG



Gemarkung Linderbach  
Flur 5

Erfurt Weimarische Str. / Linderbacher Weg

1:500

Am 02. März 2006

Autographen von: Saller Günther, Saller-Fischer, Saller-Fischer

Lage- und Höhenplan

Stadtvermessungsamt 60/93

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**  
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (§§ 16 u. 19 BauNVO)  
GFZ 1,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (§§ 16 u. 20 BauNVO)  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) (§ 16 BauNVO)  
TH = 16 m Gebäudehöhe ü.G. (229,50 m üNN) als Höchstwert (Beispiel) (§§ 16 u. 18 BauNVO)  
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)**  
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche öffentlich Gehweg öffentlich  
Straßenverkehrsfläche privat Gehweg privat  
Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)
- Ver- u. Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 14 BauGB)**  
Geplante Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
festgesetzte Baumreihen oder Solitärbäume  
Baumhecke und flächige Gehölzpflanzungen  
Strauchflächen  
Wiesenflächen  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Regenrückhaltebecken - (R)  
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkten  
Vorhandene Grundstücksbezeichnungen

**"Nutzungs-schablone"**

Art der baulichen Nutzung	GE	I - IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,6	1,8	Geschossflächenzahl
Bauweise	g	TH = 245,50 m üNN	Max. Traufhöhe üNN

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO)**  
Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)  
Zulässig sind Gewerbeflächen mit folgenden Nettflächen:  
Einzelhandel ca. 500 m²  
Großhandel/Ausstellung ca. 500 m²  
Büroflächen ca. 7.500 m²  
Gastronomieflächen ca. 300 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I - IV und mit Traufhöhen von 5 m (I Vollgeschosse), 13 m (III Vollgeschosse) und 16 m (IV Vollgeschosse) für jeden Teilbaukörper als Höchstwert festgelegt. Das IV. Vollgeschoss ist um 0,60 m von der Baulinie zurückzusetzen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**  
Die Fläche innerhalb der Baulinien und Baugrenzen stellt die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche dar.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
Baukörperlängen größer als 50 m sind zulässig. Die Stellung des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist durch die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Verkehrsflächen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**  
Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Linderbacher Weg. Die Verkehrsflächen, Fußgängerbereiche und Ein- und Ausfahrten sind festgesetzt.  
Flächen für Stellplätze sind nur nach den Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Die Stellplätze sind so auszuführen (z. B. Biopflaster, Rasengittersteine), daß Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann. Totale Versiegelung der Stellplätze durch Beton oder Bitumen/Asphalt werden ausgeschlossen.  
Der Stellplatzbedarf ist festgesetzt nach § 49 VVBauO v. 18./22.10.1990
- Ausschluß luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
Im Geltungsbereich dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

- Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Ein in der Planzeichnung festgesetzter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist für den vierspürigen Ausbau der Weimarischen Straße (B7) freizuhalten.
- Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauGB)**  
Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger gemäß § 124 Abs. 1 BauGB ein Erschließungsvertrag abzuschließen.  
Alle Leitungen sind grundsätzlich unter befestigten Flächen zu verlegen. Die Abstände von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beabsichtigten Bauplanungen richten sich nach den geltenden DIN-Vorschriften (mind. 2,5 m).  
Im Geltungsbereich ist ein Trennsystem für die Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung von Dachflächen, Gehwegen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, ist gegenüber einer Regenwasserückhaltung zuzulassen oder hat in benachbarte Vegetationsflächen zu erfolgen. Im Südwestteil des Geltungsbereiches ist ein naturnahes Regenwasserückhaltebecken mit Versickerungsmöglichkeiten als Bestandteil der privaten Grünfläche anzulegen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Fassadengestaltung**  
Die gründerzeitlich festgesetzten Angaben zur Fassadengestaltung sind zu realisieren.
  - Dachform**  
Im Geltungsbereich sind Flachdächer vorgeschrieben.
  - Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
Flächen zwischen Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, als Vegetationsfläche nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu gestalten.
  - Werbeanlagen**  
Die Zulassung von Werbeanlagen regelt die Werbesatzung der Stadt Erfurt vom 29.05.1991, bekannt gemacht am 16.02.1992.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Kulturdenkmale**  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar zu verständigen.
- Schallschutz**  
Fassaden, die der Weimarischen Straße zugewandt sind, müssen den schallschutztechnischen Anforderungen der DIN 4109 und VDI 2719 entsprechen. Fenster der Schallschutzklasse 3 werden festgesetzt.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Der mit der Realisierung des Gewerbegebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist während bzw. spätestens ein Jahr nach dem Baubeginn innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszugleichen bzw. sind entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 9 DIN-BauGB sind in nebenstehender Tabelle insbesondere unter [1], [2], [3] und [4] näher beschrieben.  
Zur Sicherung ökologischer Funktionen im Rahmen notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Grünflächen grundsätzlich mit heimischen Pflanzenarten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) zu bepflanzen.
  - Pflanzgebote, Pflanzhaltunggebote**  
Festsetzungen zur Pflanzwahl und Pflanzdichte sind entsprechend nebenstehender Tabelle auszuführen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem Kreuz ausgewiesenen Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.  
Die Begrünnungssatzung der Stadt Erfurt vom 08.05.1992 ist einzuhalten.
  - Gestaltung der nicht überbauten Flächen**  
Die Gehwege sind mit einer wasserbundenes Schotterdecke oder anderem wasserundurchlässigen Belag zu versehen. Eine 100%ige Versiegelung ist in Gehwegbereichen unzulässig.  
Pro vier Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum bezogen auf die Gesamfläche des Parkplatzes zu pflanzen.
  - Fassadengestaltung**  
Geschlossene Wandflächen über 200 m² sind zu begrünen.
  - Dachbegrünung**  
Für ebene oder flachgeneigte Dachflächen auf bis zu drei Vollgeschossen ist eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

4.6 Vegetationsausstattung

[1]	Pflanzen einer Baumhecke mit stufigem Aufbau	Baumhecke: Carpinus betulus (Hainbuche) Quercus robur (Stieleiche) Prunus avium (Vogelkirsche) Fraxinus excelsior (Eiche) Strauchschicht: Crataegus monogyna (Weißdorn) Corylus avellana (Haselnuß) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hartweide) Ribes uva-crispa (Süßholzwort)	keine
[2]	Pflanzen von Gehölzflächen mit stufigem Aufbau	Baum- und Strauchschicht entsprechend [1]	keine
[3]	Parkplatzbepflanzung mit mittel- oder großkronigen Baumarten	Acer platanoides (Spitzahorn)	H. 3xv, STU 18-20
[4]	Pflanzen einer Baumreihe am Linderbacher Weg	Tilia intermedia ("Palilide") (Kornelrinde)	H. 3xv, STU 18-20
[5]	Pflanzen einzelner Solitärgehölze	Quercus robur (Stieleiche) Tilia tomentosa (Silberweide) Acer platanoides (Spitzahorn) auch in Sorten	H oder Stammbruch 3xv, STU 18-20
[6]	Gehölzflächen unmittelbar am Gebäude	heimische Gehölze vorrangig in den Arten von [1]	keine
[7]	Gestaltung der Innenhöfe	Verwendung dekorativer Ziergehölze möglich	keine
[8]	Extensivbegrünung der Dachflächen mit Kalktrockenrasen	Artenzusammensetzung entsprechend dem Kalkmagerrasen der weiteren Umgebung	Saatgutge- winnung v. a. aus Hauptspu- ren von entser- Standorten

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- §§ 1 - 4, 9 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil 1 S. 2293 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 466 - 473)
- §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1 S. 132 ff.)
- §§ 7 und 15 Maßnahmenverordnung (BauGB/MaßnahmenVO) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 626 - 628)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S. 929 ff.) i. V. m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfBauO) vom 20.07.1990 (BGBl. Teil 1 S. 950 ff.)
- Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung und Erweiterung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 466 ff.)
- Flaumordnungsgesetz (FlaumO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S. 503 ff.)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLP) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. S. 383 ff.)
- Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 26.07.1992 (GVBl. S. 383 ff.)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil 1 S. 889 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481)
- Vorläufiger Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorThNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57 ff.)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil 1 S. 890 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 483 - 489)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstück- und Grenzbeziehungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.05.1993 übereinstimmen.

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Vorhabens- und Erschließungsplanes vorgesehene Umgrünungsmaßnahme werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnahmenVO erhoben.

Erfurt, den 18.09.1994

Architektur- und Stadtplanungsbüro  
Dipl.-Ing. und Ing. (arch.)  
Bernhard Ochsenreiter  
Nettelbecker 16  
99089 Erfurt  
☎ 0361 - 643 16 446

Stadtplanungsamt Erfurt

U. W. G. / Amtleiter  
G. G. / Amtsleiter  
H. W. G. / Bearbeiter

Beitrag der für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständigen Stelle gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch den Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Abgabe einer Stellungnahme heranzuziehen.

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 26.05.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (EFS 109) mit der Begründung gebilligt und gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenVO die öffentliche Auslegung beauftragt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich Textbestimmung hat gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch den Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Abgabe einer Stellungnahme heranzuziehen.

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 22.02.95 den Vorhaben- und Erschließungsplan (EFS 109) mit der Begründung gebilligt und gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenVO als Satzung beschlossen.

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

AUSFERTIGUNG  
Erfurt, den 11.10.95

RECHTSVERBÄNDLICH  
Erfurt, den 11.10.95

Landeshauptstadt Erfurt  
Stadtverwaltung  
Stadtplanungsamt

Vorhaben- und Erschließungsplan EFS 109  
für das Büro- und Gewerbeforum Erfurt  
Weimarische Straße / Linderbacher Weg

Vorhabenträger:  
Saller-Günther GbR  
Richard-Wagner-Straße 19  
99423 Weimar

Maßstab: 1:500 Datum: Juli 1994

REDAKTIONELLE ERGÄNZUNG VOM 16.03.2016

**HINWEIS**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften - wie die VDI 2714 Schallschutz im Freien, Januar 1988 - können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. im Bauformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, 99089 Erfurt, Bergerstraße 34, Erdgeschoss.

Öffnungszeiten:  
Montag 09:00 - 12:00  
Dienstag 09:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr  
Mittwoch 09:00 - 12:00  
Donnerstag 09:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr  
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr  
(außer samstags, sonn- und feiertags)

Plananschnitt im Maßstab 1:10 000

61 - STADTPLANUNGSAMT