

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Unter Anwendung des § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO wird festgesetzt, daß bestimmte Arten von Nutzungen die im Gewerbegebiet allgemein zulässig wären, nicht zulässig sind und daß einzelne Ausnahmen die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zulässig sind

die allgemeinen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Betriebsarten mit Anlagen der Abstandsklassen I bis V der vorgenannten Abstandsliste, sowie die laufenden Nummern 158, 180 und 188. Diese sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschwindflächenzahl als Obergrenze sowie die Festlegung einer maximal zulässigen Traufhöhe in einem Teilbereich wird unter Anwendung des § 16 Abs. 4 BauNVO auch ein Mindestmaß für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baumlinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Entlang des künftigen Autobahnzubringers "Am Herrenberg" wird in einer Tiefe von 20 m eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Reservefläche für den Ausbau des Autobahnzubringers freizuhalten ist.

Innerhalb dieser Fläche sind keine Nutzungen vorgesehen, insbesondere sind bauliche Anlagen unzulässig.

Innerhalb der an vorgenannte Flächen angrenzenden Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Gebäude und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Garagen nach § 12 (6) BauNVO zulässig. Diese sind auch auf den übrigen, nach § 14 (1) und § 12 (6) BauNVO gekennzeichneten Flächen unzulässig.

4. Bauweise

Im Gebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch entsprechende Planzeichen vorgegeben. Das Planzeichen bezieht sich auf die Ausrichtung des Hauptbaukörpers. Räumlich untergeordnete Gebäudeanteile können von der festgesetzten Gebäudestellung abweichen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 83 BauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Im Baubereich sind nur Flachdächer zulässig. Parteilich geneigte Dächer als Dachaufbauten, bei Vordächern und auf Fassadenvorsprüngen zulässig. Die Bereiche geneigter Dächer müssen räumlich und funktional untergeordnet sein.

6.2 Die Fassaden sind zu mindestens 20 % mit natürlichen Materialien zu verkleiden.

6.3 Die aus der Planzeichnung ablesbaren Geländemodellierungen sind entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Im Bereich östlich des Kreisverkehrs muß dabei die Sichtfreiheit gemäß Nr. 9 "Hinweise" der textlichen Festsetzungen beachtet werden.

7. Grundrundsche Festsetzungen

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1.1 Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der Bereich des Pfingstbaches großräumig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung festgesetzt. Der Pfingstbach ist demgemäß in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Dazu sind wasserbauliche Maßnahmen erforderlich, die zu einem späteren Zeitpunkt in einem wasserrechtlichen Verfahren festzulegen sind. Bezüglich der Entwicklung dieses Bereiches ist eine Grundgestaltung der gesamten Fläche gemäß den Planzeichenschemata der Begründung zum Grundrundscheplan mit den Pflanztypen e und f durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Über diese Entwicklungsmaßnahmen hinaus ist eine Befestigung mit den Pflanztypen a, b und c der Planliste vorzunehmen (näheres hierzu unter 7.2).

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grabensystem mit teichartigen Versickerungsbecken dient der Abführung und Versickerung gefällter Dach- und Flächenabflusswässer mit einer Überlaufmöglichkeit zum Pfingstbach. Es ist als Maßnahme zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die Befestigung des Grabensystemes hat gemäß Pflanztyp e (Pflanzschemata, siehe Begründung zum Grundrundscheplan) zu erfolgen.

7.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7.2.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den Kennziffern a bis e der Planliste in Verbindung mit den Pflanzschemata der Begründung zum Grundrundscheplan dieses Bebauungsplanes zu bepflanzen.

7.2.2 Die Bepflanzung ist auf eine Dauer von mindestens 5 Jahren zu pflegen. Abgange Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

7.2.3 Auf den Pflanzflächen östlich der Straßenbahntrasse (unverbindliche Vormerkung) sind in einer Tiefe von 10,0 m ab der Bahnkörperbegrenzung nur niedrig wachsende Gehölze aus Gründen der Sichtfreiheit zulässig.

7.2.4 Großflächige geschlossene, nicht geneigte Dachflächen von mehr als 100 qm Ausdehnung sind gemäß dem Pflanztyp g extensiv zu begrünen und die Begrünung zu pflegen.

7.2.5 Geschlossene Wandflächen von mehr als 100 qm Ausdehnung sind gemäß dem Pflanztyp h zu beranken.

7.2.6 Notwendige Stellplätze sind durch Einzelbäume zu gliedern und an den Rändern durch Baumhecken in die umgebende Freifläche einzubinden. Hierbei ist die Einsetzung der Stadt Erfurt zu beachten, die für die Stellplätze einen hochstämmigen Baum mit entsprechendem Stammumfang vorsieht. Für die Pflanzung von Einzelbäumen kommen hohe Gehölze des Pflanztyps a in Betracht, für die Pflanzung der Baumhecken hohe und mittelhohe Gehölze in Verbindung mit niedrigen Gehölzen der Pflanztypen b bis d in Frage.

Hinweis: Die Parkplätze / Stellplätze sollen als Pflasterflächen bzw. Breitenpflaster mit Ritzvegetation ausgeführt werden. Die Fußwege / Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen in ungebundener Decke ausgeführt werden.

Vorschläge für Gehölzarten und sonstige Arten der Vegetation, (Pflanzschemata in den Pflanztypen (a) bis (h))

- hohe Gehölze (a)
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Juniperus communis Feldahorn
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Eiche
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche

- mittelhohe Gehölze (b - g)
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hainnegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Spindelstrauch / Pfaffenhutchen
Fraxinus excelsior Feldahorn
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Punus mahaleb Felsen-Kirsche / Stein-Weichsel
Prunus spinosa Schlehe / Schwarzdorn
Salix caprea Salweide
Salix viminalis Korb-Weide / Kopf-Weide

- niedere Gehölze (d)
Ameiandier ovalis Felsenbirne
Cotoneaster integrerrimus Bergmispel / Steinspindel
Prunus fruticosa Zwerg-Kirsche / Steppen-Kirsche
Rosa canina Hund-Rose / Gemeine Heckenrose

Pflanztyp (e) - Schilfrohr/Bachsaume

- Phragmites communis Schilfrohr
Filipendula ulmaria Madenstaud
Phalaris arundinacea Rorhnglanzgras
Angelia silvestris Waldengelwurz
Lythrum salicaria Blutweidenich

Pflanztyp (f) - Wildblumen (Standort: Lehmg. trocken)

Grasanteil 50 %

- Festuca rubra commutata Rotschwingel
Anthoxanthum odoratum Ruchgras
Cymosurus cristatus Kammgras
Briza media Ziergras
Crestis biennis Wiesenpopul
Leonodon autumnalis Herbstlöwenzahn
Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Campanula glomerata Knäuelglockenblume
Hypericum perforatum Johanniskraut
Achillea millefolium Schafgarbe

Pflanztyp (g) - Dachbegrünung

- sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum Dachwurz
sowie Altholz, Rindenmulch etc.

Pflanztyp (h) - Wandbegrünung

- für Südwände: Lonicera caprifolium - Jeltene-Jeieber
Fallopia auberti - Schlingknötenich
für Nord- und Westwände: Hedera helix - Efeu

- für Ostwände in ungeschützten Lagen: Hedera helix - Efeu
in geschützten Lagen: Clematis vitalba - Waldrebe
Lonicera caprifolium - Jeltene-Jeieber
Fallopia auberti - Schlingknötenich

8. Sonstige Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

8.1 Brennstoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Plangebiet die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe ausgeschlossen.

8.2 Schallschutz

Alle dem Straßenverkehrstrasse zugewandten Fassaden müssen den Forderungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm) bzw. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen. (Gesetzesgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die einzelnen Bauvorhaben wird ein flächenbezogener Schallschutzpegel von max. 60 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts als Abstrahlung aus dem Gebiet und zu den benachbarten Bauvorhaben festgesetzt. (Gesetzesgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.3 Biotopschutz

Der Bereich des Pfingstbaches ist in der Planzeichnung als besonders geschütztes Biotop (20 c Biotop) gemäß des Thüringer Naturschutzgesetzes nachrichtlich übernommen. Einen Eingriff in den Bachbereich, außer zu Zwecken der Sichtenwicklung, ist unzulässig. In einem Streifen von 15 m Tiefe ab Bepflanzungsrand des Grabens dürfen keine Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen erfolgen. In einer Tiefe von weiteren 10 m sollen Dauernutzungen ausgeschlossen sein. Fuß- und Radwege sind in diesem Bereich zulässig.

9. Hinweise

Für jedes Vorhaben ist der Nachweis der Stellplätze, gemäß § 49 Bauordnung zu erbringen.

Flächenhafte Versiegelungen des Oberbodens sind auf ein Minimum zu reduzieren. Dort, wo dies möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die Einleitungsmenge von Regenwasser in den Linderbach (Pfingstbach) ist auf 3,5 l/s x ha zu begrenzen.

Im Rahmen der Baugrundscheuntersuchungen sind Kernproben auf mindestens 20 m Tiefe auszuführen und geotechnologisch zu bewerten (siehe S. 22 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die unter Punkt 6 "Gestalterische Festsetzungen" vorgesehenen Geländemodellierungen dürfen östlich des Kreisels in einer Tiefe von 10 m ab Hinterkante des Bahnkörpers der Straßenbahn eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten (Sichtfreiheit).

Rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten sind mit dem thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalfolge Terminabsprachen zur Ermöglichung archäologischer Untersuchungen zu treffen.

Die beabsichtigte Ansiedlung von Bauwerkern mit hohem Wasserbedarf, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und hohem Abfall- bzw. Abproduktanfall, ist mit der zuständigen Wasser- bzw. Abfallbehörde abzustimmen.

Die Reservefläche für die Straßenbahn ist mit niedrigen standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind den dargestellten Bauflächen anteilig gemäß § 8 BNatSchG zuzuordnen. Die Realisierung erfolgt gemäß § 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

- GE Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
GRZ Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GFZ Grundflächenzahl
TH min Geschnoßflächenzahl
TH max Traufhöhe als Mindestmaß u NN
a Traufhöhe als Höchstmaß u NN
Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Hauptgebäudeorientierung
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen: privat Zweckbestimmung Ausgleichsflächen im Sinne des § 8a BNatSchG
Grünflächen: öffentlich Zweckbestimmung Ausgleichsflächen im Sinne des § 127 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Einzelbäumen
Anpflanzung von Sträuchern
Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PFLANZTYPEN

- a Holzpflanzung, mittelhoch- hoch
b mittelhohe Gehölze, licht
c Gräser, Kräuter, Stauden, Blumen
d niedrige Gehölze in Verbindung mit begrunter Straßenbahntrasse
e Schilfrohr/Bachsaume
f Wildblumen
g Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

- Oberrutsche Bahnanlage (Straßenbahn)
Geschützter Landschaftsbestandteil (Biotoptypen gem § 18 Vorr. ThNatG)

Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung geplante Straßenbahn

Darstellungen (ohne Normkarakter)

- Darstellung der städtebaulichen Gestaltungsabsichten
Darstellung möglicher Pflanzstrukturen
Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche des GE

Hinweise

- Langenmaße in Metern
Höhenangaben in Metern u NN

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) d.1. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 2251 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionssteuergesetz- und Wehrstaatsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 404-473)
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) d.1. der Bekanntmachung vom 23.06.1990 (BGBl. Teil I S. 132 ff.)
3. Immissionschutzgesetz (ImmschG) d.1. der Bekanntmachung vom 24.04.1993 (BGBl. Teil I S. 622 ff.)
4. Thüringer Bauordnung (ThaBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 333)
5. Gesetz zur Umgestaltung von Bepflanzungen und Bepflanzung von Weideland (Bepflanzungs- und Weidelandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 404-473)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) d.1. der Bekanntmachung vom 24.04.1993 (BGBl. Teil I S. 433 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Investitionssteuergesetz- und Wehrstaatsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 404-473)
7. Bauplanungs- und Bauleistungsrecht (BauPL) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 24-31)
8. Fachverordnungsblatt 1990 (FazV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. Teil I S. 383 ff.)
9. Thüringer Kommunalordnung (ThurKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 201)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) d.1. der Bekanntmachung vom 22.03.1993 (BGBl. Teil I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Investitionssteuergesetz- und Wehrstaatsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 404-473)
11. Verordnungsblatt Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Verordnungsblatt Thüringer Naturschutzgesetz - VornatSchG) vom 28.04.1993 (GVBl. S. 37 ff.)
12. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) d.1. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 580 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Investitionssteuergesetz- und Wehrstaatsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 404-473)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaften im Land Thüringen (Thüringer Kulturlandschutzgesetz - TLKS) vom 30.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)

Es wird beschneigt daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.10.1993 übereinstimmen.

Erfurt den 09.05.1994
Katasteramt: gez. i. A. Kalide Siegel

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem § 3 (2) BauGB erhoben.

Erfurt den 09.05.1994
Katasteramt: gez. i. A. Kalide Siegel

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 15.05.91 gem § 7 (2) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Am 24.11.93 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und der Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Erfurt den
Oberbürgermeister: gez. Ruge Siegel

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.12.93 bis 21.01.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.12.93 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht daß Bedenken und Abregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Erfurt den
Oberbürgermeister: gez. Ruge Siegel

Der Rat der Stadt Erfurt hat am 26.05.94 den Bebauungsplan gem § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Erfurt den 10.Aug.1994
Oberbürgermeister: gez. Ruge Siegel

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Festsetzungen ist gem § 246 a.1 Nr. 4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde

Nr. 210-462120-EF-GE-MEL 038"

GENEHMIGT

Weimar den 11.Nov.1994
gez. im Auftrag: Christmann Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Rates der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekunnet.

Erfurt den 10.Nov.1994
Oberbürgermeister: gez. M. Ruge Siegel

Die Genehmigungsvorgang der höheren Bauaufsichtsbehörde vom 11.11.94 ist am 25.11.94 gem § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis daß der Bebauungsplan während der Dienststunden

RECHTSVERBINDLICH

Erfurt den
Oberbürgermeister: gez. M. Ruge Siegel

Planung

ARCHITECTEN SCHMID KUNDELSTRASSE 125 41063 MONCHENGLADBACH TEL.: 02161/171117

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtplanungsamtes

Stadtplanungsamt Erfurt
V. Reiff
Amst.
Montenold
Beauftragter

BEBAUUNGSPLAN MEL 038
GEBIET ERFURT SÜDOST,
TEILGEBIET NÖRDLICH DES
AUTOBAHNZUBRINGERS

Maßstab 1:500 Datum 02. MAI 1994

