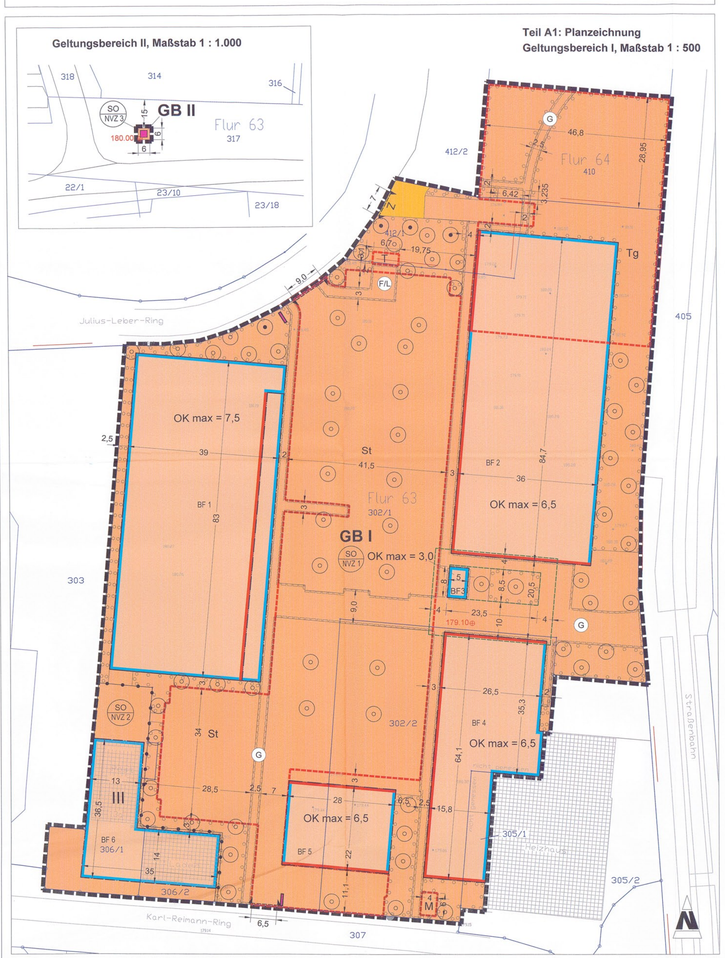
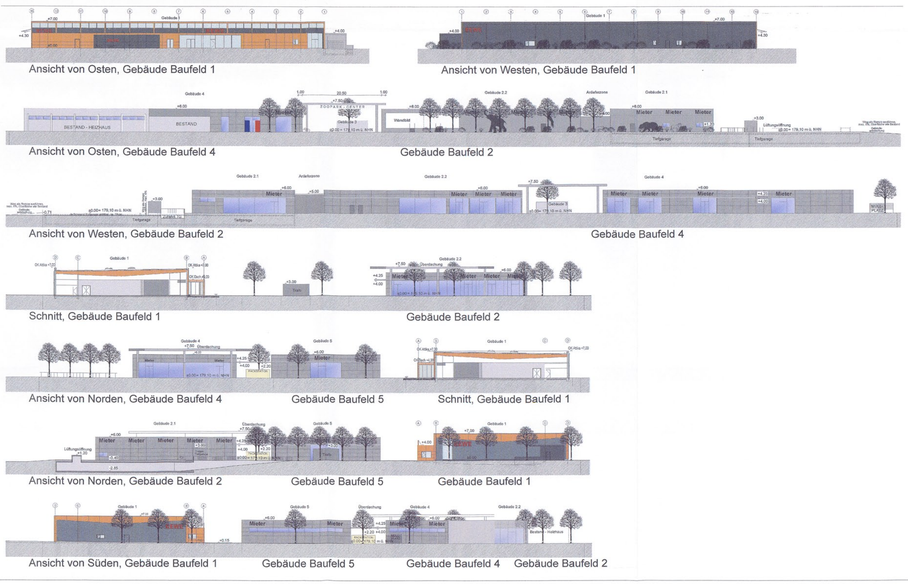
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694
"Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Geltungsbereich II, Maßstab 1 : 1.000



Teil A1: Planzeichnung
Geltungsbereich I, Maßstab 1 : 500

Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO, Maßstab 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanZV

I Zeichnerische Festsetzungen

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

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- SO — Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"
- z. B. SO-NVZ 1 — Bezeichnung des Teilgebietes

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- z. B. OK max = 6,5 m — maximale Oberkante baulicher Anlagen
- III — Zahl der Vollgeschosse

Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld BF)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Z — Zufahrt Tiefgarage / Parkplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- Tg — Tiefgarage
- M — Mülltonnenstandplatz für Tag der Abholung
- T — Trafostandort
- Umgrenzung der Fläche für eine Überdachung mit einer Gesamthöhe von 7,50 m und einer Durchgangshöhe von mindestens 6,00 m
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- G — Bezeichnung des Gehrechtes
- F/L — Bezeichnung des Fahr- und Leitungsrechtes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil I und Teil II (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z. B. GB I — Nummer des Teilgeltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- z. B. 3,5 — Vermaßung in Meter
- z. B. BF 1 — Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)
- Standort Werbepylon
- Standort Stele
- z. B. 179.10 — Festsetzung Oberkante Gelände in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) Planhöhe

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 302/1 — Vorhandene Flurstücksbezeichnungen
- Vorhandene Flurgrenzen
- 179.10 — Höhenlage des Geländes als Höhenmesspunkt in m. ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

0. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen in SO-NVZ 1 und in SO-NVZ 3 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. — § 12 Abs. 3a BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 1 ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.750 m² zulässig. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Verkaufsfläche (VK) muss über 50 % betragen. — § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2 Folgende Verkaufsflächen der Sortimente und Sortimentsgruppen gemäß der Sortimentenliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt sind unter Einhaltung der Obergrenzen nach Festsetzung 1.1 im SO-NVZ 1 maximal zulässig: — § 11 Abs. 2 BauNVO

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke max. 3.200 m² VK
- Apothekenwaren max. 150 m² VK
- Schnittblumen max. 100 m² VK
- Drogeriewaren max. 850 m² VK
- Zeitungen / Zeitschriften max. 100 m² VK

b) Sonstige Zentrenrelevante Sortimente:
- Augenoptik max. 150 m² VK
- Bekleidung max. 1.300 m² VK
- Bücher max. 200 m² VK
- Campingartikel max. 100 m² VK
- Computer und Zubehör max. 100 m² VK
- Elektrokleingeräte max. 100 m² VK
- Elektronik und Multimedia max. 100 m² VK
- Fahrräder und technisches Zubehör max. 200 m² VK
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör max. 100 m² VK
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware, Stoffe / Wolle max. 100 m² VK
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik max. 560 m² VK
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche max. 100 m² VK
- Hörgeräte max. 100 m² VK
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen max. 100 m² VK
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme max. 100 m² VK
- Medizinische und orthopädische Artikel max. 150 m² VK
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren max. 300 m² VK
- Schuhe max. 390 m² VK
- Spielwaren max. 200 m² VK
- Sportartikel / -kleingeräte max. 100 m² VK
- Sportbekleidung max. 100 m² VK
- Sportschuhe max. 100 m² VK
- Uhren / Schmuck max. 100 m² VK

c) Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Nicht-zentrenrelevante Sortimente dürfen je Sortiment eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

1.3 Im SO-NVZ 1 sind außerdem zulässig: — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 2 sind zulässig:
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

1.5 In den SO-NVZ 1 und SO-NVZ 2 sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.6 Im Geltungsbereich I sind Anlagen der Fremdwerbung unzulässig.

Im Geltungsbereich II, SO-NVZ 3 ist eine Anlage der Fremdwerbung als Werbepylon zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ im SO-NVZ 1 beträgt 0,84. Die maximal zulässige GRZ im SO-NVZ 2 beträgt 0,6. — § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO

2.2 Für den Geltungsbereich GB I gilt:
Die festgesetzte maximale Oberkante (OK max) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt von 179,10 m ü. NHN.
Die Baufelder (BF) 2, 4 und 5 sind mit gleicher Oberkante auszubilden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten OK max durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% pro BF um maximal 2,00 m, im Baufeld 1 bis max. 2,50 m ausnahmsweise zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.3 Im Geltungsbereich GB II sind bauliche Anlagen mit einer OK max von 15,00 m und einer Grundfläche von 13 m² zulässig.
Bezugspunkt für die Ermittlung der OK max ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt von 180,00 m ü. NHN.

3. Überbaubare Grundstücksfläche — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

3.1 Die westlichen Baulinien oder Baugrenzen der Baufelder 2 und 4 sowie die nördliche Baulinie des Baufeldes 5 können durch auskragende Vordächer um 3,00 m und zur Verbindung der Vordächer zwischen den BF überschritten werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist 1 Packstation mit folgenden, max. Abmessungen zulässig:
Breite 5,50 m; Tiefe 0,60 m; Höhe 2,30 m — § 23 Abs. 2 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze — **§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB**

4.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind im SO-NVZ 1 ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Im SO-NVZ 1 sind maximal 158 offene Stellplätze und maximal 90 Stellplätze in der Tiefgarage zulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO

4.2 Das Aufstellen von Abfallbehältern außerhalb der Gebäude ist ausschließlich auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. — § 14 Abs. 1 BauNVO

5. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

5.1 Die festgesetzten mit einem Gehrecht (G) zu belastenden Flächen sind, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zu belasten.

5.2 Die festgesetzte mit einem Fahr- und Leitungsrecht (FL) zu belastende Fläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Erfurt zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 BauGB**

6.1 Die Fahrwege für LKW und PKW sind zu asphaltieren.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

7.1 Die zeichnerisch festgesetzten, anzupflanzenden Bäume sind in folgender Qualität entsprechend den „Festlegungen zur Vegetationsausstattung" aus der Pflanzliste 1 (Pkt. 7.6) zu pflanzen:
- 13 Bäume 2, - 3, Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, in 1,00 m Höhe gemessen
- 53 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen.

Die festgesetzten Bäume in Flächen für Stellplätze sind als Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, in 1,00 m Höhe gemessen zu pflanzen.

7.2 Die gem. GRZ-Festsetzungen (Pkt. 2.1) nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanz- und Erhaltungsvorgaben belegt sind, sind zu 60 % mit Gehölzen (Strauchpflanzungen) zu begrünen. Auf den restlichen 40 % ist eine Rasenansaat herzustellen. Der Mülltonnenstandplatz ist mit Heckenpflanzen zu umsäumen.
Art und Qualität der Gehölze sowie die Saatgutmischung sind dem Punkt "Festlegungen zur Vegetationsausstattung", Pflanzliste 2 und 3 (Pkt. 7.6) zu entnehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

7.3 Die Dachflächen der Gebäude von Baufeld 2, 4 und 5 sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Sauberkeitsstreifen, Lichtkuppeln und technische Aufbauten sind bis zu 20 % der Dachfläche zulässig. Die Dachflächen der Tiefgarage (die nicht überbaut oder durch Wege belegt sind) sind komplett intensiv zu begrünen, die erforderlichen Lüftungsanlagen können integriert werden.
Für die extensive Dachbegrünung wird eine Substratdicke von mind. 15 cm festgesetzt. Die Begrünung ist entsprechend den „Festlegungen zur Vegetationsausstattung" aus der Pflanzliste 3 (Pkt. 7.6) auszuführen.
Für die intensive Dachbegrünung wird eine Substratdicke von mind. 40 cm festgesetzt. Die Begrünung entspricht den Vorgaben für die nichtüberbaubaren Flächen (Pkt. 7.2).

7.4 Die Wurzelbereiche aller Baumstandorte sind auf einer Fläche von mindestens 6 m² von Versiegelung frei zu halten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Für alle Baumstandorte ist dauerhaft ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ bei einer Mindestbreite von 3,00 m (entspricht den Flächen im VEP) zu gewährleisten. Für Bäume in den Flächen für Stellplätze sind unterpflanzte Flächen vom mindestens 15 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Betreten oder Befahren zu schützen.

7.5 Die Integration einer Stele in die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich des Julius- Leber- Rings ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.

7.6 Festlegungen zur Vegetationsausstattung

Pflanzliste 1:
Laubbäume (als Hochstamm, 3xv., StU 12-14 cm / 18-20 cm)

Kleinkroniger Baum:
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)
- Malus 'Red Sentinel' (Zierapfel)
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
- Prunus x schmittii (Zierkirsche)
- Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' (Säulenmehlbeere)

mittelkroniger Baum:
- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Pyrus calleriana ‚Chanticleer' (Stadtbirne)
- Tilia cordata 'Erecta' (Dichtkronige Winterlinde)
- Tilia cordata 'Greenspire' (Amerikanische Stadtlinde)

Mittelkroniger Baum (schmale Krone):
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' (Ginkgobaum, Säulen-Fächerblattbaum)
- Liquidambar styraciflua 'Paarl' (Amberbaum)
- Populus nigra 'Italica' (Säulenpappel)
- Quercus robur 'Fastigiata' / 'Fastigiata Koster' (Stielsäulen-eiche)
- Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)

großkroniger Baum:
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Dornenlose Gleditschie)
- Platanus hispanica 'Pyramidalis' (Platane)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)
- Tilia x europaea 'Pallida' (Kaiserlinde)
- Tilia tomentosa 'Brabant ' (Brabanter Silberlinde)

Pflanzliste 2:
Laubsträucher für trockene Standorte (als vStr, Hoe 60-100 cm)

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum x bonantense 'Dawn' (Winterschneeball)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Besonders für beengte Bereiche geeignet:
- Spiraea spec. (Spierstrauch)
- Potentilla spec. (Fingerstrauch)

Eingrünung des Müllplatzes:
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus Laurocerasus (immergrüne Lorbeer-Kirsche)

Pflanzliste 3:
Saatgut für Ansaaten

Es handelt sich um Regio-Saatgut, Ursprungland 05 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (der Lieferer und Herstellerbetrieb muss für das Regio-Saatgut eine Zertifizierung nach VWW-Regiosaaten oder Regiozert vorweisen).
- Blumenrasen, Kräuterrasen - schnittverträglich und konnpakt
  Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen. Frühblüher, die bereits im Juni wieder eingezogen sind, werden durch den ersten Schnitt nicht beeinträchtigt. Zusammensetzung: 20 schnittverträgliche Blütenpflanzen, 20% Blumen, 80 % Gräser.
- Fugenmischung (niedrig, für bunte Optik zwischen den Steinen) und Wildgräserrasen (trockenheitsresistent) gemischt.
  Die Mischung aus sehr trockenresistenten und trittfesten Gräsern kann auch auf mageren Substraten ausgebracht werden (100 % Gräser). Die Spezialmischung aus trockenheitsresistenten und trittfesten Kräutern wertet farblich die Begrünung auf (100% Blumen).
- Extensivgrünland (Dachbegrünung): Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut), nach Standort angepasste Mischungen für Trockenstandorte

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Thür BO und § 12 Abs. 3 BauGB

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

8.1 Bauliche Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Schnitte und Ansichten Teil A2 herzustellen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

8.2 Es sind nur flachgeneigte Dächer mit umlaufender Attika bis max. 5° zulässig.

8.3 Die östliche Gebäudefassade im Baufeld 2 ist so auszubilden, dass eine Gestaltung mit Wandmalerei oder einem Wandbild möglich ist.

8.4 Die Gebäudefassaden sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mit Glas-, in Putz- oder als HPL-Platten-Verkleidungen herzustellen. Folgende Farbtöne sind zu verwenden:

grau (Putzfassade, HPL-Platten)
Farbspektrum NCS S 2502-B / 3502-B / 4502-B / 5502-B / S 6502-B

braun (HPL-Platten)
Farbspektrum NCS S 5030-Y20R / 5030-Y30R / 5030-Y40R

8.5 Die Vordächer der Gebäude sind stützenlos und transparent auszuführen. Die festgesetzte Überdachung zwischen den Baufeldern 2 und 4 ist mittels Stahlkonstruktion auszubilden.

9. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen — **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

9.1 Im GB II, SO-NVZ 3 ist ein Werbepylon mit einer max. Werbefläche von 4,50 m Breite und max. 8,20 m Höhe bei einer max. Gesamthöhe von 15,00 m zulässig. Die Werbeanlage dient ausschließlich der Werbung von Stätten der Leistung im SO-NVZ 1.

Die zeichnerisch festgesetzten Stelen sind als Sammelwerbeanlage mit einer max. Höhe von 6,00 m und einer max. Breite von 3,00 m zulässig.

9.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind 7 Plakatwände mit einer max. Höhe von 3,70 m und einer max. Breite von 2,70 m zulässig.

9.3 Sonstige Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen sind in ihrer Konstruktion, Höhenlage und Höhe an der jeweiligen Fassadenseite einheitlich und als Einzelbuchstaben in einer max. Höhe von 1,00 m auszubilden und dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

9.4 An der Westseite des Baufeldes 1 sind abweichend zwei Werbeflächen von max. 4,50 m Breite und max. 1,20 m Höhe zulässig.
Darüber hinausgehende untergeordnete Hinweisschilder sind zulässig.

9.5

9.6 Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, sind unzulässig.

9.7 Einfriedungen sind nicht zulässig.

10. Gestaltung der Stellplätze und Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen — **§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

10.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

10.2 Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzugrünen.

Hinweise

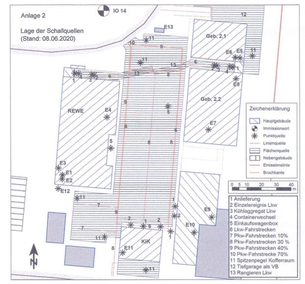
1. Immissionsschutz

Im Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan ROB 694 "Roter Berg" Erfurt (Stand: 07.06.2019 i.v.m. der Tektur zum Gutachten vom 09.06.2020 wurde der max. zul. Gesamt- Schallleistungspegel der technischen Anlagen ermittelt und ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Schallquelle (Bezeichnung gem. VHS-Plan)	Zeitraum	Höhe [1] (in m)	Art der Schallquelle	max. zulässige Schallleistg. $L_{WA,max}$ tags [dB(A)]	$L_{WA,max}$ nachts [dB(A)]
E1	Gebäude 1 (Baufeld 1)	24 h	Dach, 7,5	Wärmepumpe	80	75
E2		24 h	Dach, 7,5	Verflüssiger	80	75
E3		24 h	Dach, 7,5	AUL/FOL Lüftung	80	70
E4		24 h	Dach, 7,5	FOL Backen	70	-
E5	Gebäude 2.1 (Baufeld 2)	24 h	Dach 6,5	AUL/FOL Kälte	80	75
E6		24 h	Dach, 6,5	AUL/FOL Lüftung	80	70
E7	Gebäude 2.2 (Baufeld 2)	24 h	Dach, 6,5	FOL Backen	70	-
E8		24 h	Dach 6,5	AUL/FOL Lüftung	75	70
E9	Gebäude 4 (Baufeld 4)	24 h	Dach, 6,5	AUL/FOL Lüftung	75	70
E10		24 h	Dach, 6,5	AUL/FOL Lüftung	75	70
E11	Gebäude 5 (Baufeld 5)	24 h	Dach 6,5	AUL/FOL Lüftung	75	70
E12	Trafo (außerhalb)	24 h	Fass S (S)	Trafo Gebäude 1	75	75
E13	Trafo	24 h	bei TG	Trafo bei TG	50 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle
2) Maximal zulässige Schallleistung (tags zw. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr - laute Nachtstunde)

Die in der Tabelle angegebenen maximal zulässigen Schallleistungspegel dürfen nicht überschritten werden. Des Weiteren dürfen die Standorte und die Anzahl der technischen Anlagen gem. Anlage 2 zu o g. Gutachten - Lage der Schallquellen - nicht verändert werden.
Sollten Abänderungen notwendig sein, ist die schalltechnische Zulässigkeit der Geräte anhand einer Schallimmissionsprognose im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.



2. Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

3. Denkmalschutz und Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Vorausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 74 Abs. 7 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 11 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

4. Auffälliger Bodenaushub

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden, ist das Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt gem. § 11 Abfallgesetz bzw. §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz zu informieren.

5. Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

6. Artenschutz

Bauzeitenregelung:
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für in betroffenen Gehölzen brütende Vogelarten sowie für Fledermäuse auszuschließen, sind sämtliche erforderliche Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres durchzuführen.
Gebäudekontrolle:
Vor dem Abriss ist durch einen Sachverständigen sicherzustellen, dass sich im / am Gebäude keine besetzten Quartiere für Vögel / Fledermäuse befinden. Die Arbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Quartiere nachweislich verlassen sind.
Insektenfreundliche Lichtquellen:
Für die Außenbeleuchtung sind nur NAV-Lampen, LED-Leuchten mit warmweißen Licht (< 3000 Kelvin) oder gleichwertige Lichtquellen, die den Fallaneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.
Quartierverluste:
Gemäß Artenschutzgutachten ist die Schaffung von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen an Gehölzen vorzusehen.

7. Grünordnung

Baumschutzsatzung:
Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

Schutz zu erhaltender Bäume
Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:
Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

8. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 09.03.2017 mit Beschluss Nr:2145/16 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 02.05.2017 bis 15.05.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr. 1122/18 Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018, ist vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
6. Der Stadtrat Erfurt hat am 11.11.2020 mit Beschluss Nr. 1027/19 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
7. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 23 vom 11.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021 öffentlich ausgelegen.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
10. Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.21 mit Beschluss Nr. 0495/21 nach Prüfung