

**Teil A1: Planzeichnung, M 1:500**



**Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO, M 1:250**



**Planzeichenerklärung**

- 1. Zeichnerische Festsetzungen**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO u. PlanZV**
- Art der baulichen Nutzung**
- BG1: Lebensmittelmarkt
  - BG2: Reihenhäuser
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ ≤ 0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - OK<sub>max</sub> Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafó)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Umgrünung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
  - R1 / R2 Bezeichnung / Nummerierung Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Nummerierung der gründerischen Festsetzungen
  - z.B. M1
  - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- z.B. BG1 Bezeichnung des Baugebiets
  - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - STP Stellplätze
  - F Stellplätze für Fahrräder
  - BB Flächen für Außenbestuhlung des Backshops
  - EW Flächen für die Abstellvorrichtung für Einkaufswagen
  - AB Flächen für Abfallbehälter
  - W Werbeflyer
  - LKW LKW-Ladезone
  - Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Baugebiets BG2: Reihenhäuser und Flurstücks 5274
    - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Flurstücks 5274
  - Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Maßlinie, Maßzahl in Meter
  - Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenpunkte in Meter ü. NN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Flurgrenz und Gemarkung, Flurnummer
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Bestandsgebäude
  - Bestandsgebäude Abbruch
  - Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NN

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Innenhalb des in der Planzeichnung als „BG1: Lebensmittelmarkt“ bezeichneten Baugebiets ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.138,00 m <sup>2</sup> mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 10. November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, mit folgender Flächenaufteilung zulässig: <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> Schnittblumen max. 3m <sup>2</sup> /VKF Drogerieartikeln max. 151m <sup>2</sup> /VKF Getränke max. 108m <sup>2</sup> /VKF Nahrungs- und Genussmittel max. 772m <sup>2</sup> /VKF <b>Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente</b> sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch eine VKF von 104m <sup>2</sup> nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs.3 BauGB
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch: - die Grundflächenzahl (GRZ) - die maximale Gebäudeoberkante	§ 9 Abs. 3 BauNVO
2.2	Die maximale Oberkante Gebäude (OK <sub>max</sub> ) wird entsprechend der Planschneide als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils festgelegt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK <sub>max</sub> Gebäude die Oberkante der Attika / Brüstung. Die Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkte innerhalb des BG1: Lebensmittelmarkt in der Mitte der nordwestlichen Gebäudekante von 203,10m ü. NN sowie innerhalb des BG2: Reihenhäuser in der Mitte der nordöstlichen Gebäudekante des geplanten Gebäudes von 201,0m. Eine Über- bzw. Unterschreitung der geplanten Geländeoberhöhe ist bis zu 0,50m zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in beiden Baugebieten ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m überschritten werden. Dabei müssen diese Bauteile mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt sein.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in „BG1: Lebensmittelmarkt“ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. In „BG2: Reihenhäuser“ ist die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
3	<b>Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Im BG2 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20,00 m <sup>2</sup> je zugewandter Wohneinheit zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.2	Im BG2 ist ein Überschreiten der Baugrenze im Erdgeschoss durch Eingangsbauten in einer Breite von maximal 2,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4	<b>Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Spielanlagen und Stellplätze für Fahrräder, diese sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garten- und Gerätehäuser sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer max. Größe von 7,50 m <sup>2</sup> zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
4.2	Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
5	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
5.1	Im BG1 sind innerhalb der zeichnerisch festgelegten Bereiche Regenrückhaltebecken herzustellen. Das Mindestvolumen beträgt für R1 20,00 m <sup>3</sup> und für R2 51,00 m <sup>3</sup> .	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
6	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m <sup>2</sup> zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.2	PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag, wie Rasengrunderpflaster oder Rasengittersteinen, herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.1	Innenhalb der Flächen G+F+L wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Baugebiets „BG2: Reihenhäuser“ und des Flurstücks 5274 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.2	Innenhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Flurstücks 5274 festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
8	<b>Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1	Die Fahrbahndecken der Fahrgassen zu den PKW-Stellplätzen sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem körnigem Oberflächenbelag auszuführen. Alle Anlagenteile der Verkehrsfläche sind nach dem Stand der Lärm mindertechnik lärmarm auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.2	Die Lkw-Ladезone im östlichen Anlagenbereich des Vollsortiments ist dreiseitig geschlossen mit Dach einzuzäunen. Die Bauteile müssen eine resultierende Schalldämmung von R <sub>w, res</sub> ≥ 25 dB aufweisen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.3	Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf die Zeit von 05:00 – 21:00 Uhr zu beschränken. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes hat zwischen 05:00 und 22:00 Uhr mit maximal sieben Lkw und sieben Transportern zu erfolgen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9 Innenhalb des in der Planzeichnung als „BG2: Reihenhäuser“ bezeichneten Baugebiets ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Untergeordnet können ausnahmsweise Räume für folgende Nutzungen zugelassen werden:
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und sozialer Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
- 9.1 Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 sind insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen den Stellplätzen sind geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 9.2 Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 sind insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens 20% der Fläche M2 sind standortgerechte Sträucher und geschnittene Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 16% der Maßnahmefläche M2 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu einweisen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 9.3 Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 sind insgesamt 8 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestaltete Freifläche mit Rasen- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens 20% der Fläche M3 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anliegende Wege sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wege) auszubilden. Wege und sonstige Befestigungen sind breitflächig in Vegetationsflächen zu einweisen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 9.4 Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M4 sind 18 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (3xv), 9 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18 / 20 cm (3xv) sowie 11 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Pflanzfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf mindestens 20% der Fläche M4 sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 15% der Maßnahmefläche M4 können mit wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgestattet sein.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 9.5 Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen M5 wird auf der Dachfläche des geplanten Verbrauchermarktes eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 12 – 16 cm vorgesehen. Die Flächen sind mit Gräsern und Stauden in Anlehnung an Kalk-Trockenrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Maximal 15% der Gesamtfäche der Dachfläche können für technische Anlagen, die nicht der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, genutzt werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 9.6 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die darunter die Errichtung eines extensiven Gründachs zulässt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
- 9.7 Für die Baumbreite entlang der Erfurter Allee und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg) ist durchgängig eine Baumart der Festsetzung 9.7 zu verwenden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 9.8 Für Baumpflanzungen im Straßenraum ist auf die Artenliste der Studie „Erfurter Stadtröm in Klimawandel“ zurückzugreifen.  
Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind folgende Arten zu verwenden:  
**Bäume 1. Ordnung:**  
- Quercus robur – Stilleiche \*  
- Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Eiche \*  
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
- Fagus sylvatica „Dawyki“ – Säulen-Buche  
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
**Bäume 2. Ordnung:**  
- Sorbus aria – Echte Mehlbeere \*  
- Pterocarya fraxinifolia – Kaukasische Flügelnuß \*  
- Tilia x euchlora – Krim-Linde  
- Acer rubrum „Armstrong“ – Scharlach-Ahorn  
- Carpinus betulus „Fastigiata“ – Pyramiden-Hainbuche  
- Tilia cordata „Erecta“ – Winter-Linde  
- Acer campestre – Feld-Ahorn  
**Sträucher / Großstauden:**  
- Prunus spinosa – Schlehe  
- Cornus mas – Kornelkirsche  
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
- Euonymus europaeus – Pfaffenhuhe  
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
**Geschnittene Hecken:**  
- Carpinus betulus – Hainbuche  
- Acer campestre – Feldahorn

- 9.9 Für die Pflanzung von Sträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
- Sträucher: 2xv, 60-100 cm
  - Geschnittene Hecke: H:100-120cm, B:30 cm
- Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 5m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts nicht eingestiegen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO**
- | Nr.  | Festsetzung   | Ermächtigung                               |
|------|---|--|
| 10   | <b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>  | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 ThürBO |
| 10.1 | Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.   | § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB                   |
| 10.2 | Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in BG1 sind folgende Materialien und Farben zulässig:<br>- weißer Außenputz (NCS 0300-N) mit grauem Sockel (NCS 3502-B)<br>- Glasfassade in Profilen-Riegel Konstruktion (NCS 4005-Y00 R NCS 4005-Y08R)<br>- für den Rahmen um die Glasfassade ist ein Gelton zulässig (NCS 1060-Y, 1070-Y, 1080-Y, 0540-Y, 0550-Y, 0560-Y, 0570-Y, 0580-Y)<br>Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in BG2 sind folgende Materialien zulässig:<br>- Kratzputz/Reibputz mit einer Körnung von bis zu 3mm in einem hell-braunen (ähnlich NCS 9105 Y07R) bis hell-grauen (ähnlich NCS 9100 N) Farbton<br>- Farbapplikationen im Bereich der Gebelände und Hauseingangsbereiche als Besenzug-Putz oder gefilterter Putz in einem dunkleren fetterwandten Ton (ähnlich NCS 85005 Y50R bis NCS 85005 N)<br>- Sockelputz als gefilterter Putz in einem dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Ton. | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 10.3 | Im BG1 sind als Dachform nur Flachdächer zulässig.  | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 10.4 | Im BG2 sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 41° zulässig. Als Dachfläche sind nur rote oder grauschwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende und spiegelfähige Dachdeckungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.  | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11   | <b>Werbeanlagen</b>   | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11.1 | Die Anordnung von Werbeanlagen darf ausschließlich an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen erfolgen.   | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11.2 | In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich W ist eine beleuchtete Außenleuchtkonstruktion / Werbeflyer mit einer max. Höhe von 5,00 m, max. Breite von 2,50 m und max. Tiefe von 0,30 m zulässig.   | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11.3 | Im BG1 ist maximal eine Werbetafel mit einer max. Höhe von 2,90 m und einer max. Breite von 3,80 m zulässig.  | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11.4 | Im BG1 ist maximal ein beleuchtetes Werbeschild mit einer max. Höhe von 1,90 m und einer max. Breite von 3,80 m zulässig. Die maximale Traufhöhe darf damit nicht überschritten werden.   | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11.5 | Untergeordnete Hinweisschilder sind nur im Erdgeschoss und bis max. 1,50 m Größe zulässig.  | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 11.6 | Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder und als Blinklichter sind unzulässig.   | § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO                   |
| 12   | <b>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</b>  | § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO                   |
| 12.1 | Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Bereich BG2 sind in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen nach Festsetzung 9.7 abzusichern.  | § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO                   |
| 13   | <b>Einfriedigungen</b>  | § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO                   |
| 13.1 | Sonstige Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen nach Festsetzung 9.7 zulässig.   | § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO                   |
| 14   | <b>Stellplätze</b>  | § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO                   |
| 14.1 | Im Baugelbiet BG1 sind maximal 71 PKW-Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz mit Elektro-Ladesäule, herzustellen.   | § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO                   |
| 14.2 | Im Baugelbiet BG2 sind insgesamt 28 PKW-Stellplätze herzustellen, davon sind 12 Stellplätze für das angrenzende Wohnbauvorhaben auf Flurstück 5274 bereitzustellen.   | § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO                   |
| 14.3 | Im Baugelbiet BG1 sind mindestens 12 Fahrradabstellplätze für mindestens 24 Fahrräder herzustellen.   | § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO                   |

- Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)**
- 1 **Archäologie**  
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugelbiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabfundorte zerstört werden. Deshalb müssen diese demnachrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zutretens zu tragen (§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 1 Thüringischer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzgesetz des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringischer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.
- 2 **Bodenaufschlüsse**  
Geologische Untersuchungen - Erdauflüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messtetten) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unauferfordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumente, Messtatten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unauferfordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorab elektronisch zu übergeben. Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesamt des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung stellt Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz - GeodG) in der Fassung vom 19.05.2020 (BGBl. I Nr. 30, S. 1387 ff.). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infoGeo.de online recherchiert werden.
- 3 **Artenschutzmaßnahmen**  
Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:  
V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen.  
V2: Vor den Fällungen und Abfällen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.  
V3: Nach Abschluss der Baütätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten vorzugsweise Gebäude Gehölze die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.  
V4: Nach Abschluss der Baütätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreieck o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.  
V5: Zur Vermeidung des Anlockens von Insekten und die damit verbundene Störung der ökologischen Funktionen sowie der Vermeidung von Fallerkrankungen und des damit verbundenen erhöhten Schädlingsrisikos von Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel im Außengelände zu verwenden, d. h. LED < 2.600 Kelvin, zum Boden strahlend. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.  
C1: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o.1FW der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.  
C2: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreieck, 2M 26mm, 2M 32mm Flugloch oder 1N der Fa. Schwelger oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.
- 4 **Schallschutz**  
Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden. Das abgestimmte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einseitig sein. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist vorab auf deren schallschaltische Verträglichkeit zu prüfen.
- 5 **Hinweise für die Bauphase**  
Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten. Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SVE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SVE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die evidenz-temperen Übernahmeprotokolle definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschminderungen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 22:00 bis 7:00 Uhr.
- 6 **Baugrund**  
Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Höhlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Höhlräume-Gesetzes (ThürABuHG vom 23.05.2001) vor.
- 7 **Einschneidung von Vorschriften**  
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingespart 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.
- 8 **Kartengrundlage:**  
Amtlicher Lageplan Gemarkung-Vieselbach, Gemeinde Erfurt  
Lagebezug: ETRS89\_EPSG25832, Höhenbezug: DHHN2016, Längsmaßstab: 1:500
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke im Geltungsbereich der Planung mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.
- Erfurt, den .....
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“**

- Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr. 1788/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, den Entwurf des Bebauungsplans und Aufstellungsbeschluss, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, ist am 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2021 zur Auslegung auch in Hinblick auf den erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 28.02.2022 mit Beschluss Nr. 0662/22 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sind gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 28.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis zum 09.12.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 03.12.22 mit Beschluss Nr. 466/22 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19 ThürBO und § 17 ThürBO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 28.12.23

**Verfahrensvermerk**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürBO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 28.12.23 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

**Ausfertigung:**  
 A. Bartschewitz  
 Oberbürgermeister  
 Datum: 29.01.24

**Planverfasser:**  
 quass-stadtplanung  
 Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

**Amort für Stadtentwicklung und Stadtplanung**  
 Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach mit integriertem Grünordnungsplan**

**Erfurt**  
 LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN  
 Stadtverwaltung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen  
 1. Baugesetz (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 (Planzeichnerverordnung - PlanZV 90)  
 5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Maßstab: 1:500 Datum: 21.01.2023 Plananschnitt: unmaßstäblich Nachdruck oder Vervielfältigung verboten