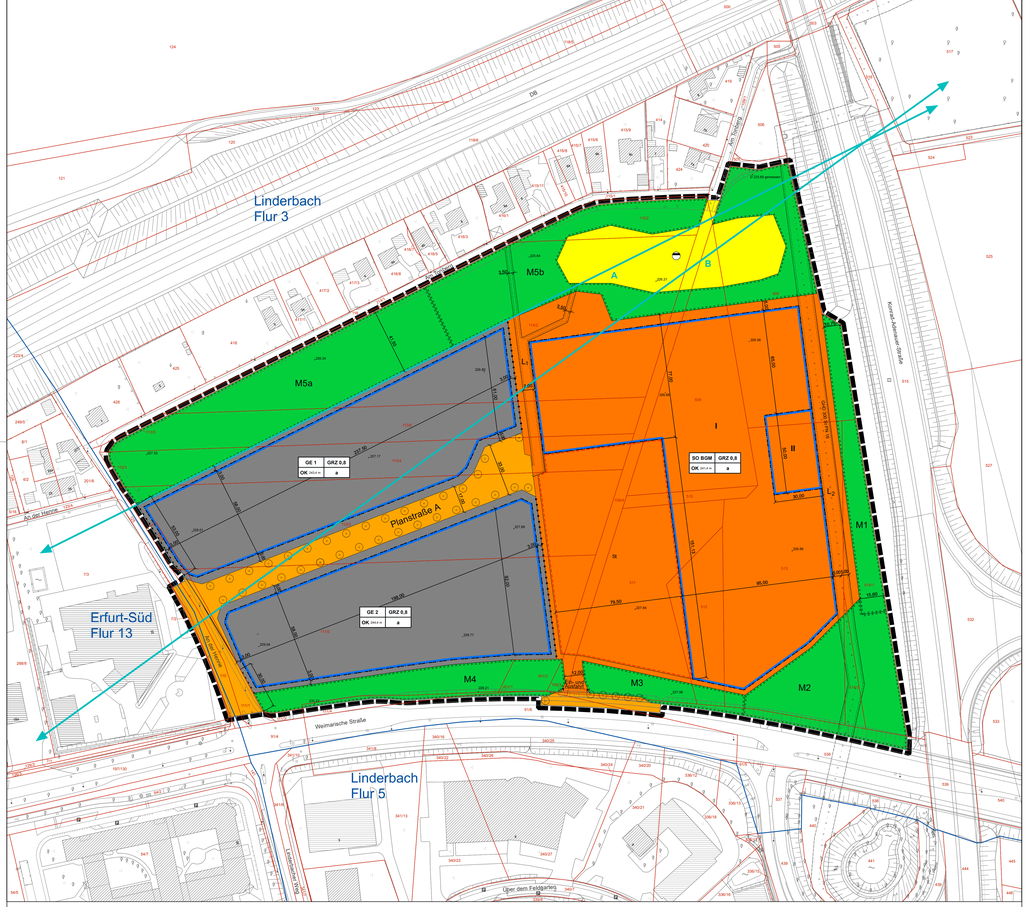
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung 1981

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO BGM — Sonstige Sondergebiete, Gebiet für großflächigen Einzelhandel (§11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Bau- und Gartenmarkt

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

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK — Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

- Abwasserbeseitigungsanlage

Zweckbestimmung:
- A — Abwasser/Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1-M5b — Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- MIT — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L_1 — Leitungsrecht zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt
- L^2 — Gashochdruckleitung, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke der Landeshauptstadt Erfurt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 8,00 — Maßlinie, Maßzahl in Meter
- A, B — Darstellung der Sektoren für die richtungsabhängige Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 128/7 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Zaun
- Böschung im Bestand
- 227,84 — Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
- Verkehrsflächengliederung
- Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Maßstabsleiste

0 10 20 30 40 50 Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird festgesetzt:**	
1.1.1	In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf mindestens 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente zulässig. Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente: Nahversorgungsrelevante Sortimente Apothekenwaren, Schnittblumen, Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften (Sonstige) zentrenrelevante Sortimente Angelartikel, Augenoptik, Bastel- und Kunstbedarfe, Bekleidung, Bücher, Campingartikel, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sammlerbriefmarken und –münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / Kleingeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Uhren / Schmuck.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.2	Abweichend dazu ist in den Gewerbegebieten Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur den Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.3	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.4	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.5	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Bordelle sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.6	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art, die nicht in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden oder über zulässigerweise anderweitig geversiegelt genutzten Flächen wie Lager- oder Stellplätzen angeordnet werden, sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.7	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Im GE2 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.8	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.9	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2	**Im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) wird festgesetzt:**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**
1.2.1	Das Sonstige Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) dient der Unterbringung von baulichen Einrichtungen für Bau- und Gartenfachmärkte.	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.2.2	Zulässig sind Bau- und Gartenfachmärkte mit einer Mindestverkaufsfläche von jeweils 15.000 m² und mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 17.498 m² (hierunter maximal 680 m² nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019).	
1.2.3	Unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 sind die folgenden Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen je Bau- und Gartenfachmarkt zulässig: Nahversorgungs- und (sonstige) zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente:	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Sortiment	Verkaufsfläche maximal in m²
Bekleidung	10
Fahrräder und technisches Zubehör	46
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausthaustaren	144
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	252
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	264
Papier, Büroartikel, Schreibwaren; Zeitungen/Zeitschriften	10
Schuhe	10
Sportartikel, -kleingeräte	10
Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygienearti-kel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	240

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Sortiment	Verkaufsfläche maximal in m²
Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel -geräte, Pflanzen/ Samen	16.007
Kfz-, Caravan-, und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	137
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	610
Möbel	1.082
Teppiche, Bodenbeläge	827

Die Sortimentsfestsetzungen beziehen sich hinsichtlich der Bezeichnung der Einzelsortimente als Nahversorgungs- und (sonstige) zentrenrelevante Sortimente auf die Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vom 10. April 2019.

1.2.4	In den Bau- und Gartenfachmärkten sind ausnahmsweise untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften mit maximal 200 m² Nutzfläche zulässig, die der Versorgung der Mitarbeiter und Besucher dienen.	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO	
1.3	**Lärmkontingentierung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**	
1.3.1	Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.		

Fläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
	Tag	Nacht
GE 1	60	43
GE 2	62	48
SO BGM	61	45

Die Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

1.3.2 Für den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektor A und Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Bezugspunkt Rechtswert Hochwert	Zusatzkontingent $L_{EK,zusatz}$ in dB(A)	
			Tag	Nacht
GE 1	A – 64° bis 244°	4358585.286 5649733.862	5	5
GE 2	B – 54° bis 234°	4436123.909 5649864.358		
SO-BGM	A – 64° bis 244°	4435903.119 5649668.905		

Der Bezugspunkt der Kontingentierung für den Richtungssektor sind die Gauss-Krüger-Koordinaten. Die Gradzahlen des Sektors steigt im Uhrzeigersinn beginnend bei 0° im geographischen Norden.
Der Nachweis über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist auf Grundlage von Abschnitt 5, Formel 6 oder Formel 7, DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung zu führen.

2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird durch die zeichnerisch festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist NHN (Normalhöhennull).	§ 18 BauNVO
2.2	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Lüftungsrohre), sonstige untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine) und Photovoltaik- oder Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 6 BauNVO
3	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, Eine Längenbeschränkung der Gebäude besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Im festgesetzten SO BGM sind Präsentationsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einem im SO BGM ansässigen Einzelhandelsbetrieb funktional zugeordnet und diesem gegenüber in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Oberirdische Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze „St" nicht zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.2	Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze „St" nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO
5	**Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
5.1	Je Baugrundstück in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist bei einer Straßenfrontlänge bis 25 m eine Zufahrt, bei einer Straßenfrontlänge über 25 m zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis 6,0 m zur Planstraße A zulässig, sowie weiteren Festsetzungen nichts anderes bestimmen.	
5.2	Abweichend von textlicher Festsetzung Nr. 5.1 sind für Baugrundstücke in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, die als Tankstellen genutzt werden, Zufahrtsbreiten von bis zu 8,0 m zur Planstraße A zulässig.	
6	**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Anlage für die Rückhaltung des Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken) der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und des SO BGM, sowie der Planstraße zulässig. Das Becken ist für ein HQ 100 - Extremereignis auszulegen. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 9.11 zu begrünen.	
7	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
	In Feuerungsanlagen dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden. Die Errichtung und der Betrieb von Kaminen sind unzulässig.	
8	**Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baurliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung Nutzung von Solar- oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**
8.1	In den festgesetzten Gewerbegebieten und im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO BGM) sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der enthaltenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestquote).	
8.2	Bei der Errichtung der Solarmindestdachfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 sind freitragende Vordächer und Überdächer nicht zu berücksichtigen.	
8.3	Werden Solarandmaskollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.	
8.4	Ausnahmsweise ist die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 zu erfüllende Solarmindestfläche auch ganz oder teilweise durch Anlagen an der Fassade zulässig.	
8.5	Photovoltaikmodule und Solaranmaskollektoren sind ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen und Solaranmaskollektoren gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.6 bleibt hiervon unberührt.	
9	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
9.1	In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Sondergebiet SO BGM ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z. B. Befestigung mit Drainpflaster, Pflaster mit breiten Fugen). Zulässig sind kleinere befestigte Flächen sind in den pflanzenverfügbaren Bereich zu entwässern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.2	Zur Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsbetrieben kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.3	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist innerhalb der Baugebiete GE 1 und GE2 und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dieser Baugebiete entlang der nächsten angrenzenden Straße An der Henne eine Sammelwerbeanlage der in den Gewerbegebieten ansässigen Unternehmen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.4	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 sind im SO BGM innerhalb der Fläche für Stellplätze max. 14 Plakatwände mit einer max. Höhe von 4,30 m und einer max. Breite von 3,70 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.5	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist eine Werbeanlage zur Kennzeichnung des Gewerbegebietes innerhalb der Fläche M4 an der Einfahrt zur Weimarischen Straße ausnahmsweise zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Breite von 4 m und eine Höhe von 5,10 m nicht überschreiten	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.6	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer einen Werbefläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.7	Werbeanlagen an Gebäude dürfen maximal 10 % der gesamten Fassadenfläche einnehmen. Fensterbeklebungen sind von der Fensterflächen ist unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.8	Die zeichnerisch festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf durch die Werbeanlagen an Gebäuden ausnahmsweise überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.9	Fahnenmasten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzzonen zulässig. Auf je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.10	In SO BGM ist ein Werbepylon mit einer maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von 244,4 m über NHN innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
10.1	Im Bebauungsplan festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10.2	Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze St ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung gem. Pflanzenliste 1 mit Mindeststammumfang 18/20 zwischen den Parkplätzen zu pflanzen. Eine mengenmäßige Aufforderung an Randflächen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine andere strukturiert gestaltete Bepflanzung gewährleistet werden kann.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.4	Die Mahd der Grünlandflächen der Regenrückhaltebeckens hat zweimal im Jahr zu erfolgen. Die erste Mahd hat nicht vor dem Monat Juli zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.	
10.5	Entlang der **Planstraße A** ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine Baumallee aus mageren 34 hochstämmigen Bäumen (Mindestqualität HST, 3xv, STU 20/25 cm) begleitend zum gepflanzten Gehweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte sind verschiebbar. Der Abstand der Bäume untereinander sollte mindestens 10 m und maximal 15 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.6	Die nicht überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebiet GRZ der GE- und SO- Gebiete sind vollständig zu begrünen. Je 250 m² zu begrünender Fläche ist mind. 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste 1 der Mindeststammumfang 18/20 cm als Einzelbaum oder Baumgruppe und mind. 1 Strauch (Mindestqualität 60 - 100 cm) pro 25 m² Fläche entsprechend Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Für das SO gilt: Baumpflanzungen für Stellplätze oder sonstige Festsetzung Nr. 10.2 werden darauf nicht angerechnet. Pflanzenlisten **Pflanzenliste 1** (Bäume) Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn Alnus x spaethii — Purpur Erle Corylus colurna — Baumhasel Fraxinus pennsylvanica 'Summit' — Rot-Esche Gleditschia triacanthos — Gleditschie Ostrya carpinifolia — Hopfenbuche Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' — Thüringische Mehlbeere Tilia cordata 'Rancho' — Winterlinde Tilia platyphyllos — Sommerlinde Tilia tomentosa — Silberlinde Ulmus x vacinica — Krimlinde Ulmus x hollandica — Holländische Ulme Quercus petraea — Traubeneiche Juglans regia — Walnuss Malus pumifera — Osagedorn Morus nigra — Schwarzer Maulbeerbaum Populus tremula — Zitter-Pappel **Pflanzenliste 2** (Sträucher) Berberis vulgaris — Berberitze Carpinus betulus — Hainbuche Cornus mas — Kornelkirsche Cornus sanguinea — Hartriegel Corylus avellana — Haselnuß Crataegus monogyna — Weißdorn Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare — Gewöhnlicher Liguster Lonicera xylosteum — Heckenkirsche Prunus spinosa — Schlehe Rosa canina — Hundsrose Sambucus nigra — Schwarzer Holunder Spiraea (in Sorten) — Spiere Viburnum opulus — Schneeball **Pflanzenliste 3** (Bäume) Acer campestre — Feldahorn Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn Betula pendula — Sand-Birke Carpinus betulus — Hainbuche Malus sylvestris — Wildapfel Prunus avium — Vogelkirsche Sorbus aucuparia — Eberesche **Pflanzenliste 4** (Obstbäume) Malus domestica (in Sorten) — Apfel Prunus avium (im Sorten) — Süßkirsche Prunus cerasus (in Sorten) — Sauerkirsche Prunus domestica (in Sorten) — Pflaume, Zwetschge, Mirabelle Pyrus communis — Birne Malus sylvestris — Wildapfel (Wildobst) Sorbus domestica — Speierling (Wildobst) Sorbus aucuparia — Vogelbeere (Wildobst)	
11	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
11.1	Laufficht und Wechselverbeanlagen sind unzulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.2	Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO
11.3	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist pro Leistungsbetrieb eine Sammelwerbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und ein Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.4	Für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsbetrieben kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden.	
11.5	Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 11.2 ist eine Werbeanlage zur Kennzeichnung des Gewerbegebietes innerhalb der Fläche M4 an der Einfahrt zur Weimarischen Straße ausnahmsweise zulässig. Diese Werbeanlage darf eine Breite von 4 m und eine Höhe von 5,10 m nicht überschreiten	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.6	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer einen Werbefläche von maximal 10 m² und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.7	Werbeanlagen an Gebäude dürfen maximal 10 % der gesamten Fassadenfläche einnehmen. Fensterbeklebungen sind von der Fensterflächen ist unzulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.8	Die zeichnerisch festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf durch die Werbeanlagen an Gebäuden ausnahmsweise überschritten werden.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.9	Fahnenmasten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzzonen zulässig. Auf je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
11.10	In SO BGM ist ein Werbepylon mit einer maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von 244,4 m über NHN innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplatzanlagen zulässig.	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12	**Dachform und Dachneigung**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
	Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 10° Neigung zulässig	
13	**Einfriedungen**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
13.1	Einfriedungen sind ausschließlich als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als mit Hecken hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m bezogen auf die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon bis zu 3,0 m Höhe abgewichen werden, wenn das aus Sicherheitsgründen zwingend geboten ist. Zäune sind so auszubilden, dass am Boden Öffnungen (z. B. Maschenweiten) von mind. 10 cm in Höhe und mind. 20 cm in der Breite entstehen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.2	Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig und dauerhaft einzugrünen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.3	Die Einfriedung hat an der Straße "An der Henne" 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
13.4	Einfriedungen zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen sind auf jeweils 2,0 m Breite mit Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
14	**Abfallbehälter und Wertstoffcontainer**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
	Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch andere geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen. Sie sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	
15	**Stellplätze**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 7 i. V. m. § 52 Abs. 1 und 2 ThürBO**
	Im SO BGM ist die Herstellung von PKW-Stellplätzen auf maximal 1 PKW-Stellplatz je angefangener 54 m² Verkaufsfläche beschränkt.	
16	**Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**	**§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
	Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, soweit nichts anderes festgesetzt wird, in der Tiefe von 2 m ein Streifen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.	

Teil C: Hinweise

1	**Den Festsetzungen zugrunde liegende Vorschriften**	
	Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.), sowie die Erfurter Sortimentsliste nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 in der Fassung vom 10.04.2019, können dort eingesehen werden, wo nach der Bauantrag gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die öffentliche