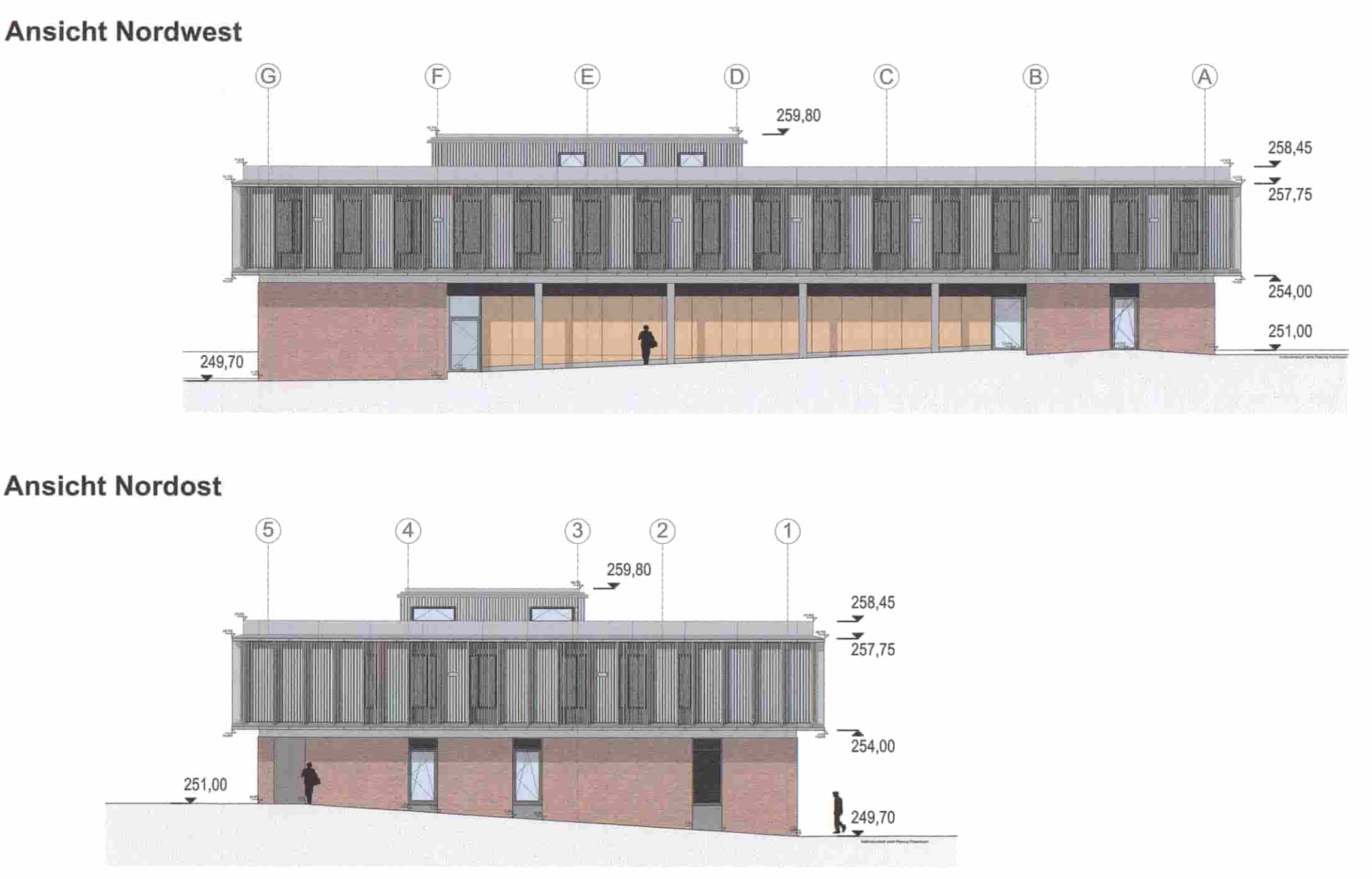
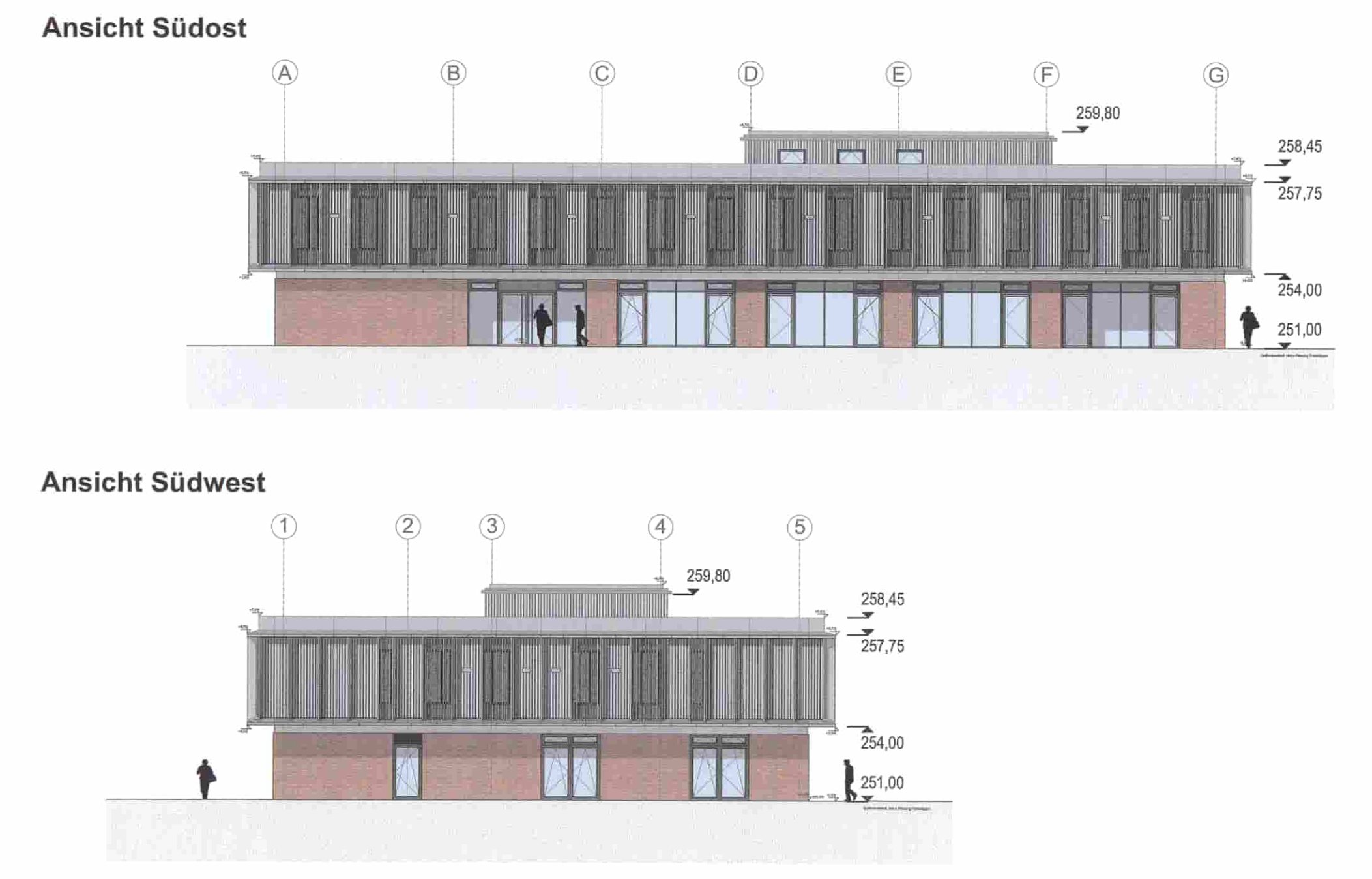




- ### Planzeichenerklärung
- #### 1. Zeichnerische Festsetzungen
- ##### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO u. PlanZV
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- II** Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
 - OK_{max}** Oberkante Gebäude als Höchstmaße in Metern über NHN
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Einfahrtsbereich**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünfläche**
 - Zweckbestimmung: Parkanlage**
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Baum Altbestand / Baum Ausgleichspflanzung (5 Stk. Sorbus domestica, 4xv, STU 20-25), Erhaltung**
- Sonstige Planzeichen**
- z.B. BF_1** Bezeichnung Baufeld
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Zweckbestimmung: Stellplatz PKW**
 - Zweckbestimmung: multifunktional nutzbare Nebenanlage (u.a. für Stellplätze für Lastenräder)**
 - M** Zweckbestimmung: Fläche für Abfallbehälter
 - Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
 - Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**
 - F_{BNT}** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der „Stiftung Naturschutz“ sowie der Ver- und Entsorgungsträger
 - G_{BES}** Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die ega-Besucher
 - G_{EGA}** Gehrecht zu Gunsten der ega
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Maßlinie, Maßzahl in Meter**
 - Höhenangaben Gebäude in Meter ü.NHN in den Ansichten im Teil A2**
- #### 2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer**
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer**
 - Bestandsgebäude**
 - Bestandsbaum (außerhalb Geltungsbereich, im Nahbereich)**

Teil A2 Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1 ThürBO, Ansichten, M 1:200



- ### Teil B: Textliche Festsetzungen
- #### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB
- | Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|------|---|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB |
| 1.1. | Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Bürogebäude der Stiftung Naturschutz mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Verwallung (Hauptgeschäftsstelle der Stiftung Naturschutz Thüringen)
- Anlagen für kulturelle Zwecke mit dem Schwerpunkt der Umweltbildung (Schulungsräume und Besucherinformation) | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 3 BauNVO |
| 2.1. | Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen und
- die Zahl der Vollgeschosse (zwingend).
Dabei entspricht die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen, der durch Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils. | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
§ 18 Abs. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 6 BauNVO |
| 2.2. | Die im Baufeld 1 festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten u. aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m auf max. 50 % der Fläche überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden, stabförmige Bauteile wie Blitzschutzanlagen sind davon ausgenommen. | |
| 2.3. | Die im Baufeld 1 festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten u. aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m auf max. 50 % der Fläche überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden, stabförmige Bauteile wie Blitzschutzanlagen sind davon ausgenommen. | |
| 3. | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO |
| 3.1. | Oberirdische Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. | |
| 3.2. | Hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Fahrradstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. | § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO |
| 3.3. | Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Multi“ ist eine allseitig offene Überdachung mit einer maximalen Größe von 50 m ² zulässig. | § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO |
| 4. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 4.1. | Die Dachflächen der Baufelder 1 und 2 (BF_1 und BF_2) sind mindestens zu 50% mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 4.2. | Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Multi“ ist im Falle einer offenen Überdachung mit einer maximalen Größe von 50 m ² die gesamte Dachfläche vollständig mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 5. | Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe | § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB |
| 5.1. | In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein. | |
| 6. | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| 6.1. | In den mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Grünflächen und Pflanzungen (davon mind. 30 Großsträucher und mind. 230m ² Strauchpflanzungen) zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Vermeidungsmaßnahme V1). | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| 6.2. | Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Baumbestände (17* Altbestand und 5* Ausgleichspflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang der Bäume sind diese durch heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu ersetzen (V1). | |

- #### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO
- | Nr. | Festsetzung | Ermächtigung |
|-------|--|---|
| 7. | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 1, 2, 4 ThürBO
§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB |
| 7.1. | Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. | |
| 8. | Werbeanlagen | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 8.1. | Die Anordnung von Werbeanlagen ist wie folgt zulässig:
- direkt am Gebäude im Erdgeschossbereich (Mauerwerk) als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben ohne Grundplatte, mit einer Höhe von max. 0,6 m auszubilden.
- als freistehendes Schild mit einer Höhe von max. 2 m und einer Breite von max. 0,8 m. | |
| 8.2. | Werbeanlagen müssen in Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen. | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 8.3. | Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter sowie als Leuchtkästen sind unzulässig. | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO |
| 9. | Standplätze für bewegliche Abfallbehälter | § 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO |
| 9.1. | Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einer Laubstrauchhecke zu umpflanzen oder in die bauliche Hauptanlage zu integrieren. | |
| 10. | Einfriedigungen | § 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO |
| 10.1. | Auf dem Flurstück 63/6 ist im Bereich der folgenden Grundstücksgrenzen eine Einfriedung in Form von eingegrüntem Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m mit lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zu errichten:
- südliche Grundstücksgrenze zu Flurstück 63/5
- westliche Grundstücksgrenze zu Flurstück 199/3 (Gothaer Str.)
- nördliche Grundstücksgrenze zu Flurstück 63/7
Im Bereich zwischen dem Gebäude und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 63/6 sind Einfriedigungen unzulässig. | |
| 10.2. | Im Bereich zwischen dem Gebäude und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 63/6 sind Einfriedigungen unzulässig. | |
| 11. | Stellplätze | § 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO
i.V.m. § 49 Abs.1 ThürBO |
| 11.1. | Im Geltungsbereich ist die Errichtung von max. 8 PKW-Stellplätzen zulässig. | |

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des ega-Parks, Kulturdenkmal „historische Park- u. Gartenanlage“ gem. § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 Ziffer 4 ThürDSchG. Die Ausführungen aller geplanten Maßnahmen sind im Detail mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.
Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden und Befunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des § 2, Abs. 7 ThürDSchG – gerechnet werden. Dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Bereich Bodendenkmalpflege sind spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten Angaben der bauausführenden Firma und des Baubeginns schriftlich mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
Gemäß § 16 ThürDSchG sind bei Bau- und Abbrucharbeiten zutage tretende archäologische Funde und Befunde dem TLDA, Bereich Bodendenkmalpflege unverzüglich mitzuteilen. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des TLDA abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.
Die Anzeig- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzergesetz des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.
Rechtsgrundlage: Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

2. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnis einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Archiv des Freistaates Thüringen spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert zu übergeben.
Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz/GeoIDG) i.V.m. der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustV0).

3. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Rodungsmaßnahmen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Awauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Rodungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.
Vermeidungsmaßnahme V3: Im Bereich der ost-, süd- und westorientierten Fassaden des Gebäudes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 6 Fledermauskästen, 2 Kästen für Halbhöhlenbrüter sowie 3 Sperlings-Kolonienkästen einzuordnen.

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM, Höhenbezug: NHN, gemessen: 01/2020

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03/2021 übereinstimmen.

Erfurt, den 02.05.24

Dipl.-Ing. (FH) A. Wittwer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dittelstedter Grenze 3, 99099 Erfurt

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekundet.

Erfurt, den 02.05.24

A. Bausewein
Oberbürgermeister

Rechtsverbindlich

Erfurt, den 22.7.24

Oberbürgermeister

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV750 "Stiftung Naturschutz"

- Der Stadtrat Erfurt hat am 06.10.2021 mit Beschluss Nr. 0477/21, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 29.10.2021, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, 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. 20 vom 29.10.2021, ist vom 08.11.2021 bis zum 10.12.2021 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 29.10.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 28.09.2022 mit Beschluss Nr. 0668/22 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 26.10.2022 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 ausgelegt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 22.02.24 mit Beschluss Nr. 0134/24 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, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 02. Mai 2024

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 15.02.24 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Planverfasser: quaa-stadplaner
Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV750 "Stiftung Naturschutz"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Maßstab: 1:500, 1:200 Datum: 07.07.2023 Planauschnitt unmaßstäblich Nachdruck oder Vervielfältigung verboten