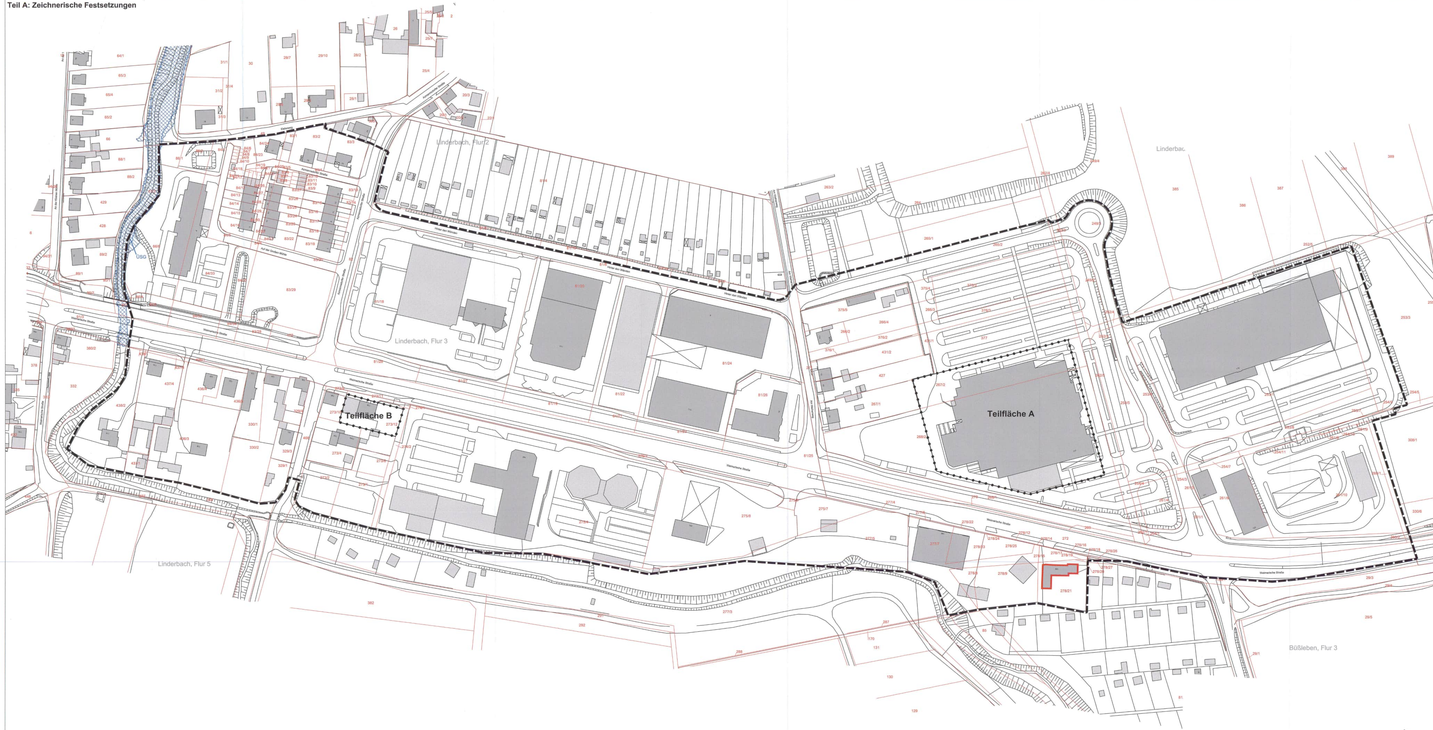
Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TF A — Flächenabgrenzung und Bezeichnung von Teilflächen (hier: "TF A" = Teilfläche A) innerhalb des Geltungsbereichs

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Gewässers Linderbach für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThüringOAnz. Nr. 36/2013 S. 1276)

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme

III ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

40510 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Flurgrenze

Linderbach Flur 4 — Gemarkungs- und Flurbezeichnung

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Rechtsgrundlagen

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 BauGB**
1.1	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.	§ 9 Abs. 2a BauGB
1.2	Zentrenrelevant sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der folgenden Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe, die in einem zentrenrelevanten Kernsortiment, Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen eine Größe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant.	§ 9 Abs. 2a BauGB

Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente
- Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
- Nahrungs-/Genussmittel inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Angelartikel
- Augenoptik
- Basteln und Kunstbartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe))
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle
- Haushaltswaren (nichtelektrisch und -gerät (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffartikel und -schüssel)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischdecke
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Bürowaren, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerartikel/Briefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel-kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

Nr.		
1.3	Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten nicht für Tankstellenshops, in denen gemäß der Baugesetzes Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsfläche in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.	§ 9 Abs. 2a BauGB
1.4	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Verkaufsflächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einflüssungsterminen (§ 13 Abs. 2 Baugesetzbuch) zulässig sein, wenn es sich um Handwerkerbetriebe, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb, funktional zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich durch hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter veränderte Produkte zu verkaufen.	§ 9 Abs. 2a BauGB
1.5	Innerhalb der Teilfläche A und SB Warenhauser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (SB-Warenhäuser) und SB Minderbeschaufläche von SB-Warenhäusern beträgt 2.000 m². In SB-Warenhäusern sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste allgemein zulässig, wenn folgende Verkaufsflächen vorbehaltlich der weiteren Ausführungen in dieser Festsetzung nicht überschritten werden:	§ 9 Abs. 2a BauGB

Sortimentsgruppen und Sortimente	Verkaufsfläche in m²
Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente	**3.400**
Hiervon folgende Sortimente:	
- Apothekenwaren	90
- Schnittblumen	72
- Drogeriewaren	674
- Getränke	1.150
- Nahrungs-/Genussmittel	1.435
- Zeitungen/Zeitschriften	43
Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente	**2.700**
Hiervon folgende Sortimente:	
- Angelartikel	54
- Basteln und Künstlerbartikel	24
- Bekleidung	533
- Bücher	85
- Campingartikel	42
- Computer und Zubehör	29
- Elektrokleingeräte	211
- Elektronik und Multimedia	82
- Fahrräder und technisches Zubehör	38
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	29
- Glas/Porzellan/Keramik	104
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/ Wolle	24
- Haushaltswaren	390
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischdecke	173
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	72
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	31
- Musikinstrumente und Zubehör	12
- Papier, Bürowaren, Schreibwaren	239
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	84
- Schuhe	204
- Spielwaren	244
- Sportartikel-kleingeräte	60
- Sportbekleidung	96
- Sportschuhe	47
- Uhren/Schmuck	53
Aktionsfläche (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	**100**
Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)	**7.833**

Auf der Aktionsfläche sind Waren aller Art saisonal zulässig; die sortimentsgruppenbezogenen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen dieser Festsetzung können hierbei überschritten werden.

1.6	Kernspielstyp/sonstige Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.	§ 9 Abs. 2b BauGB
1.7	Folgende nicht kernspielstyp/sonstige Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten.	§ 9 Abs. 2b BauGB
1.8	Innerhalb der Teilfläche B sollen Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um nicht kernspielstyp/sonstige Vergnügungsstätten handelt.	§ 9 Abs. 2b BauGB

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Geltungsbereich
Aus dem eingrenzenden Geltungsbereich ergibt sich keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Der Plangeber weist dem Bebauungsplan die Funktion einer solchen Satzung nicht zu.

2. Hochwasser
Nachrichtlich ist ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbach für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThüringOAnz. Nr. 36/2013 S. 1276) und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nachrichtlich ist ein Teil eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme übernommen.
Die Vorschriften des WHG bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

3. Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges
Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThüringerGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.
Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen Mindestabstände einzuhalten. Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Fragen zu Festpunkten sind an das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zu richten.

4. Archäologie und Denkmalschutz
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es ist davon auszugehen, dass sich weitere, bisher unbekannte Bodendenkmale im Bereich des Bebauungsplanes befinden werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bereich denkmalschutzrechtlich erfasst werden.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Wermsdorfer Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs, das nachrichtlich übernommen ist.

5. Altlasten
In westlicher direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei aktive Altlastenverdachtsflächen in Form von Müllkippen mit den THALIS-Kennziffern 08456 und 08464. Sollten grenzt an den Geltungsbereich die Altlastenverdachtsfläche mit der THALIS-Kennziffer 08845 ("Müllkippe (Kleingartenanlage)") an.

6. Geotechnik
Geotechnische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoGDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Text und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoGDG spätestens zwei Wochen nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert und kostenfrei an das Landesamt bzw. beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Rechtsgrundlagen sind 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-GeoGDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThüBGLDVVO)".

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 21.07.2021 mit Beschluss Nr. 1368/20, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19 vom 20.08.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Stadtrat Erfurt hat am 08.03.2023 mit Beschluss Nr. 0914/22 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 öffentlich ausgelegen.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am 25.10.23 mit Beschluss Nr. 0449/23 nach Prüfung der eingebrachten Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThüBO und §§ 19, 2 ThüKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den 27.10.23

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 2 ThüKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 18.12.23 vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

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

Erfurt, den 23.01.24

Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 28.02.2024 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Erfurt, den 01 MAI 2024

Oberbürgermeister

Rechtsverbindlich

Planverfasser:

Stadt Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
Waisenstraße 6, 99099 Erfurt

Amt für Bauleitverwaltung und Stadtplanung
Wassergetasse 5, 99084 Erfurt

Einfacher Bebauungsplan LIN736
"Am Weiherweg"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Maßstab: 1 : 1.000 | Datum: 05.06.2023 | Planausschnitt amtlichkeitsfrei | Nachdruck oder Vervielfältigung verboten