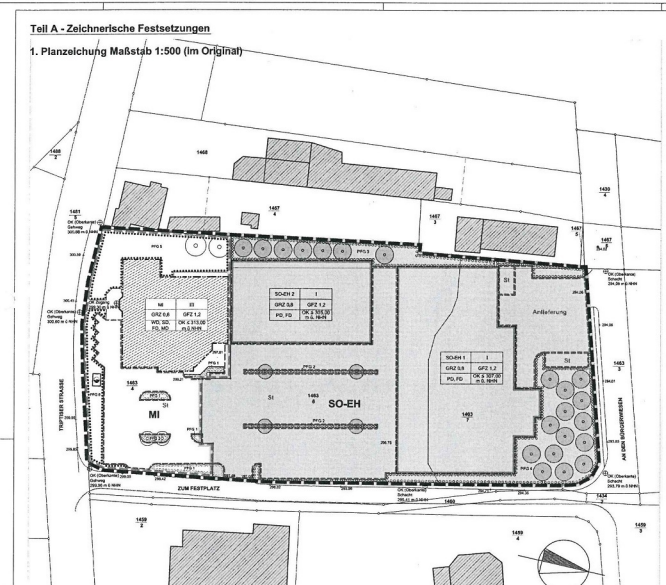
Teil A - Zeichnerische Festsetzungen

1. Planzeichnung Maßstab 1:500 (im Original)



2. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 und § 11 (3) BauNVO)

SO-EH — Sondergebiete mit Nummerierung: gem. § 11 (3) BauNVO
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 und § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
hier: Oberkante

Dachformen — Nutzungsschablone

PD	Pultdach	Art der bau-lichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
FD	Flachdach	Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
		Dachform	Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m § 9 (6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

PFG — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot mit Nummerierungen gem. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Stellplätzen (gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB)

Anlieferung — Umgrenzung von Flächen für Anlieferung (gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO)

§ 1 (1) Im Sondergebiet (SO-EH) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" ist für das Gebäude innerhalb der Baugrenze SO-EH 1 ein Bäckereimarkt mit einschließlich Getränkemarkt sowie Bäcker, Fleischer und Bistro/Cafeteria mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.

Im Sondergebiet (SO-EH) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" ist für das Gebäude innerhalb der Bauflächenbegrenze SO-EH 2 ein Drogeriemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 2 (1) Gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen für das Gebäude im Sondergebiet SO-EH 1 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" innerhalb der Baugrenze als Höchstmaß mit Oberkante (OK ≤ 307,00 m ü. NHN) festgesetzt.

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen für das Gebäude im Sondergebiet SO-EH 2 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" innerhalb der Baugrenze als Höchstmaß mit Oberkante (OK ≤ 305,00 m ü. NHN) festgesetzt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen darf mit technischen untergeordneten Aufbauten, Attiken, Werbeanlagen und Pylonen bis zu 3,00 m überschritten werden. Der Flächenanteil darf aber max. 10% von 10,00 m über Oberkante Aufstellfläche haben. Die max. Breite der Anschlüsse des Verbauvlyons beträgt 6,00 m.

§ 2 (2) Gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude im Sondergebiet SO-EH 1 und SO-EH 2 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" innerhalb der Bauline und Baugrenze als Höchstmaß mit I Vollgeschoss festgesetzt.

§ 2 (3) Im Sondergebiet (SO-EH) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" können Nebenanlagen i.S. Ställe das § 14 (2) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3. Festsetzungen zu Stellplätzen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

§ 3 (1) Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der im zeichnerischen Teil besonders dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplatzanzahl ist mit max. 117 PKW-Stellplätzen festgesetzt.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 4 (1) Die im zeichnerischen Teil als festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Pflanzgebote versehen. Folgende Pflanzgebote sind festgesetzt:

PFG 2 – Rasen, Bodendecker und Bäume
PFG 3 – Rasen, Bodendecker, Sträucher und Bäume
PFG 4 – Rasen, Bodendecker, Sträucher und Bäume

Für die mit dem Pflanzgebot PFG 2 versehene Fläche ist außer den in der Pflanzliste § 4 (2) genannten Bäumen auch zulässig:

Spitzahorn – *Acer platanoides "Globosum"*

§ 4 (2) Von den im Plangebiet anzupflanzenden Laubbäumen sind auf der westlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 140/36 im Bereich entlang der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück 140/14 mindestens 7, auf der nordöstlichen Grundstücksseite des Flurstückes 140/37 im Bereich entlang der Straßen "An der Bürgerwiese" und "Zum Festplatz" mindestens 14 und auf der Fläche mit Stellplätzen mindestens 4 heimische, standortgerechte Laubbäume (II. Ordnung) anzupflanzen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte sind mit folgenden Sortlisten zu bepflanzen (Pflanzliste):

Baumkauf	- Corylus colurna	Sammelrobe	- Tilia platyphyllos
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Stieleiche	- Quercus robur
Esche	- Fraxinus excelsior	Winterlinde	- Tilia cordata
Hainbuche	- Carpinus betulus		

§ 4 (3) Die verpflichtet neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den hier Sträuchern angepasst werden. Die Verwendung kommunaler Pflanzstoffe und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Mindestentfernungen und Anzuchtformen an die zu pflanzenden Gehölze sind:

Mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung), Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Sträucher als einreihige Gehölze, Pflanzqualität mind. 2 x verpflanzt, Höhe 0,60 m bis 1,00 m, Pflanzenanzahl 1 Pflanze je 50 m² der festgesetzten Fläche, in Gruppen zu je 3 bis 7 Pflanzen.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5 (1) Im Sondergebiet (SO-EH) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind die Fahrbahnoberflächen (Fahrgassen, Zufahrten, Anlieferung) in Bäumen oder Beton asphaltieren.

§ 5 (2) Ausnahmen von den Festsetzungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB können im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

6. Baundrungsschutzrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (24) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

§ 6 (1) Im Sondergebiet (SO-EH) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind für die Gebäude innerhalb der Baugrenze und Baulinien Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.

3. Hinweise und sonstige Zeichen

1463 — Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung
Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen

Höhenlage bei Festsetzungen
hier: OK (Oberkante) m ü. NHN

+ 304,00

Geländehöhe

M — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Dachformen:
PD Pultdach, SD Satteldach
WD Walmdach, MD Mansarddach

Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)
(gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 i.V.m § 9 (6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

PFG — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Gewässern

PFG — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot mit Nummerierung gem. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

Grenze des einbezogenen Bebauungsplanbereiches
(gem. § 9 (7) und § 12 (4) BauGB)

Hinweise

1. Denkmalschutz
Falls Bodenfunde, wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist gemäß § 16 ThürDSchG das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege als zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Bei Bodenarbeiten ist jederzeit mit Bodungsresten, Grübenfeldern und anderen Kulturerscheinungen zu rechnen, die wegen des Quellenwertes dem ThürDSchG unterliegen. Derartige Zufallsfunde unterliegen als "Bodendenkmale" einer unverzüglichen Anzeigepflicht. Einzelfunde Fundstellen sind aizusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie von Mitarbeitern des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege untersucht wurden.

2. Lärmimmissionsschutz
Die vom Betriebsgrundstück ausgehenden Geräusche dürfen an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung zu keiner Überschreitung der immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von tags (6 Uhr 22 Uhr) 57 dB(A) und nachts (22 Uhr 6 Uhr) 42 dB(A) führen. Einzelne Pegelspitzen dürfen den Immissionsrichtwert für die Tagzeit nicht mehr als 30 dB(A), den für die Nachtzeit nicht mehr als 20 dB(A), überschreiten.

3. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern. Der Kampfmittelräumdienst ist unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Leitungen
Bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind die Sicherheitsabstände gemäß gültiger Normen und Richtlinien einzuhalten. Eine Überlastung und Überpflanzung von Leitungstrassen ist nicht zulässig. Eventuell vorhandene Leitungen (Fernmelder Versorgungsträger dürfen nicht überbaut werden und dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Veränderungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der Zugang zu den Leitungen und Schächten ist jederzeit zu gewährleisten. Leitungsrechte der Versorgungsträger oder andere Baulasten sind auf privaten Grundstücken grundbuchrechtlich als Dienstbarkeiten zu sichern.

5. Geologische Bodenverhältnisse
Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

6. Erhaltung und Schutz von Gehölzbeständen und Pflanzmaßnahmen
Schäden an den Gehölzen durch Erschließungs- oder sonstige Baumaßnahmen müssen durch Anwendung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen vermieden werden. Insbesondere ist der Wurzelbereich vor Überfahren, Überfüllung bzw. Abgrabung zu schützen. Dabei ist nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" vorzugehen. Die Kosten für die Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Die Pflanzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet sind spätestens in der auf das Baujahr des Vorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) fertigzustellen. Für die Pflanzmaßnahmen ist im Mi der Grundflächengrößer und im SO-EH der Vorhabenträger zuständig.

7. Planunterlage
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerung usw. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig entnehmbar sein, so sind diese mit eventuellen Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 20 vom 20.06.2013 S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 28.07.2011 S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I Nr. 43 vom 31.07.2013 S. 2749)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124 und Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I Nr. 48 vom 14.08.2013 S. 3154 [3185, 3207])

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zwölften Gesetzes vom 23.11.2014 (BGBl. I Nr. 53 vom 25.11.2014 S. 1740)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 vom 24.03.1998 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10 vom 29.02.2012 S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I Nr. 52 vom 20.11.2014 S. 1724)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. ThüringenNr. 12 vom 07.09.2006, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Thüringer Gesetzes vom 29.10.2011 (GVBl. Thüringen Nr. 9 vom 04.11.2011 S. 270)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. Thüringen Nr. 3 vom 28.03.2014, S. 49)

Kennzeichnung

(gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen
Im Thüringer Altlasteninformationssystem (ThALIS) sind die den Geltungsbereich betreffenden Flurstücke als Altlastenverdachtsflächen unter der Kennziffer 16218 registriert. Der Altlastenverdacht gründet sich auf die ehemalige gewerbliche Nutzung als Standort von Tankgroßanlagen/Tanklager. Sollte sich bei der Realisierung des Vorhabens der Verdacht für das Vorhandensein hoher nicht bekannter Bodenschadstoffe / Altlasten oder einer Kontaminierung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser usw.) ergeben, so sind diese gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz sowie der Thüringer Bauordnung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist vor der Durchführung jeder Beschränkung der Feldbegrünen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Die bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens anfallenden Aushübe sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und gemäß Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG) zu entsorgen.