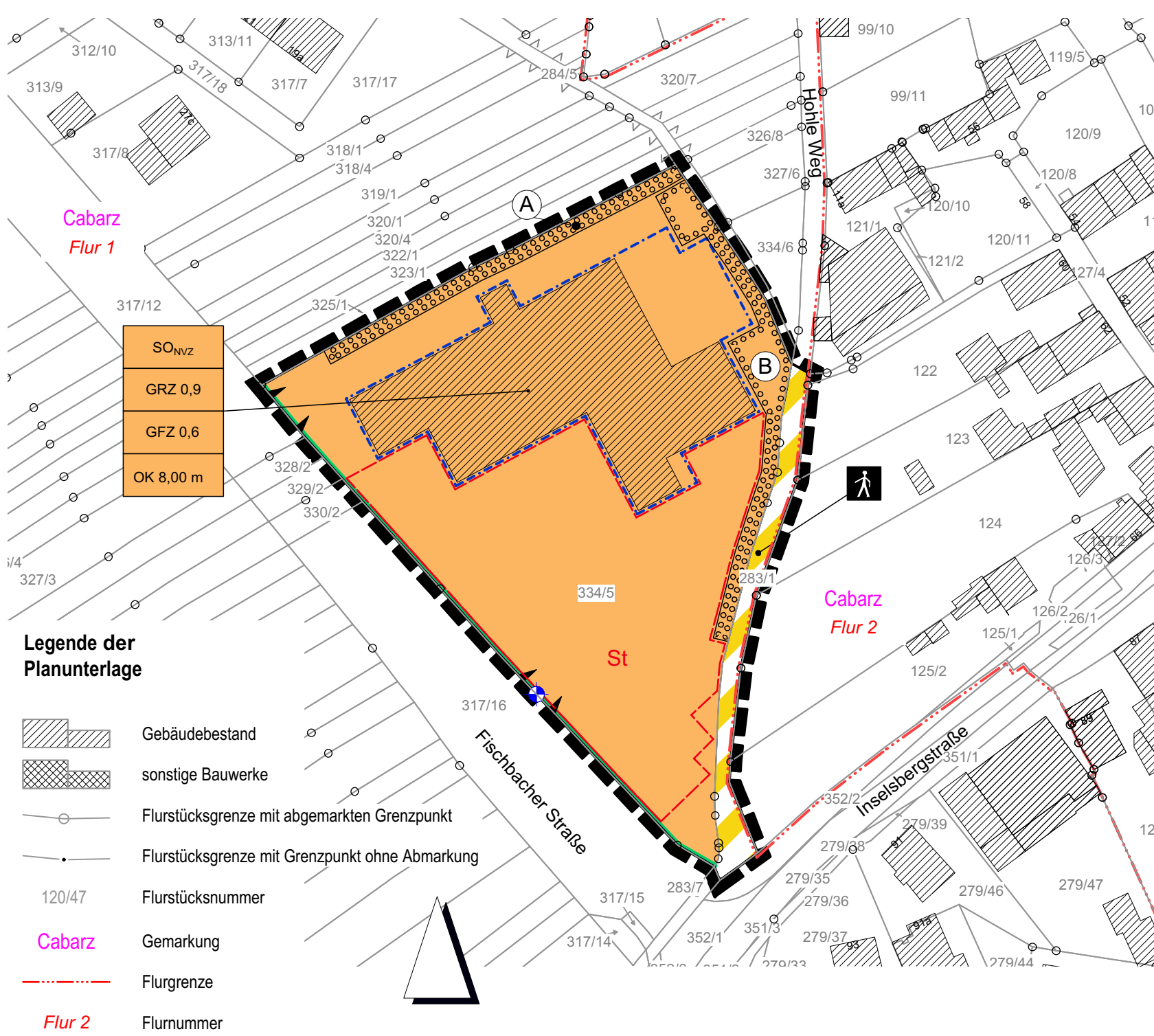


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2 Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Nahversorgungszentrum" - SO_{NVZ} § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

05 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB und Textlichen Festsetzung 5.3.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB und Textlichen Festsetzung 5.3.

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Höhenbezugspunkt OK_{FE} 420 m ü. NN

Teil 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.
- Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) sind nachfolgende Nutzungen mit einer je maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Lebensmittelmarkt	1.100 m ² Verkaufsfläche
Getränkemarkt	350 m ² Verkaufsfläche
Bäcker	40 m ² Verkaufsfläche
Fleischer	60 m ² Verkaufsfläche
Kiosk	50 m ² Verkaufsfläche

- Nebenanlagen wie Garagen, Fahrgassen, Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf sowie Rangierbereiche für den Anlieferverkehr, Fußwege, Treppenanlagen, Einkaufswagenboxen, Trafostationen, unterirdische Löschwasserbehälter, Regenrückhaltungs- und Versickerungsanlagen sowie Parkplatzbeleuchtungsanlagen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl, festgesetzt als GRZ gem. § 19 (1) BauNVO beträgt im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) insgesamt 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) beträgt die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO maximal 0,6.
- Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK) beträgt im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) maximal 8,0 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt (Mitte des Ein- und Ausfahrtbereiches zur Fischbacher Straße) wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,5 m ist zulässig. Als Oberkante Gebäude gilt der höchstgelegene Punkt an der baulichen Anlage Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) vom festgesetzten Bezugspunkt.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

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

- Im Bebauungsplan sind die zwei zulässigen Ein- bzw. Ausfahrten für den Kunden sowie den Anlieferverkehr zur öffentlichen Straße (Fischbacher Straße) festgesetzt.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- Je 400 m² in Anspruch genommener Fläche des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}), die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume sowie die Pflanzfordernisse gemäß Pkt. 5.3. und 5.4. der Textlichen Festsetzungen können dabei angerechnet werden.
- Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A“ und „B“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist durch Neupflanzungen bis mindestens auf 1 Baum oder 3 Sträucher je 100 m² Pflanzfläche nach zu verdichten.
- Je 8 offene PKW-Stellplätze ist ein hochwachsender, einheimischer Laubbaum anzupflanzen.
- Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den nachfolgenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 14 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²

Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Für die sonstigen Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 55 und nachts 45 dB(A) m² festgesetzt.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu gewährleisten, dass erforderliche technische Anlagen (wie z.B. Kühlgeräte, Lüfter etc.) so angeordnet werden, dass die einzuhaltenen immissionsschutzrechtlichen Werte der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (hier insbesondere der Wohnbauung im Norden und Osten) nicht überschritten werden.

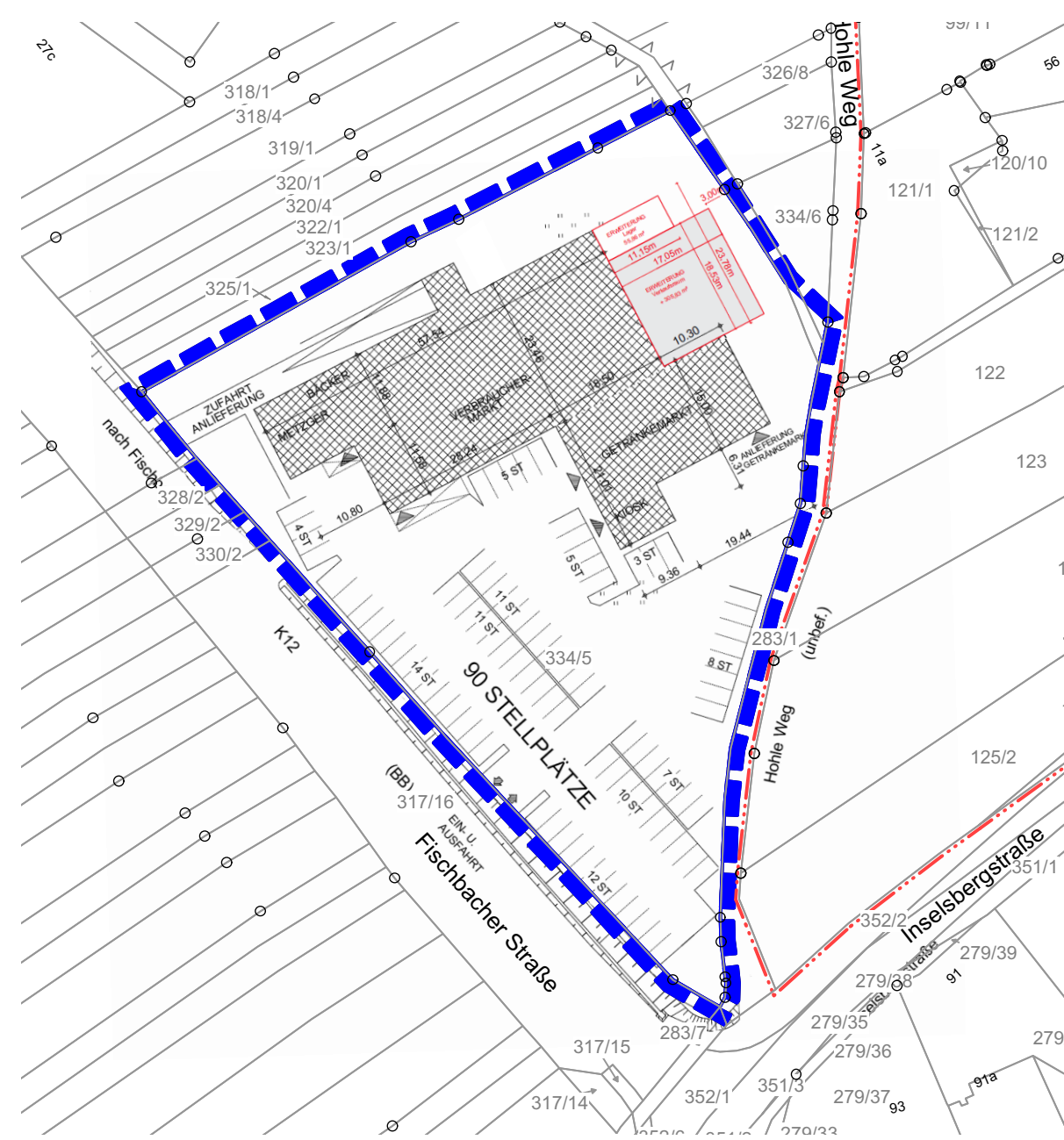
7. Festsetzung nach § 9 (2) i.V.m. § 13 (3a) BauGB

- Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird in Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

8. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)

- Werbeanlagen (Fassadenwerbung, Fahnenmasten und Werbepylone bis max. 10 m Höhe) sind nur an der Stätte Ihres Leistungsangebotes (Baugrundstück) zulässig. Andere Werbeanlagen (Fremdwerbung sowie bezogen auf andere Leistungsorte) sind unzulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) sind nur Gebäude mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Neigung von 5° - 30° zulässig.
- Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO_{NVZ}) sind als gestaltete Grünflächen (mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden) anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Die ausschließliche Anlage von Rasenflächen sowie die Pflanzung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Teil 4 Vorhaben- und Erschließungsplan M 1 : 1000



Teil 5 Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Gotha als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Gotha) anzuzeigen.

4. Leitungen

Vor Beginn von Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen sind die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Im Leitungsbereich von Erd- und Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

5. Geologische Verhältnisse und Belange

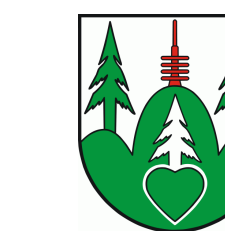
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

6. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

7. Pflanzliste

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Heckenrose (<i>Rosa spec.</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Waldrebe (<i>Clematis spec.</i>) Wilder Wein (<i>Parthenocissusquinquefolia</i>) „Engelmanni“ Wilder Wein (<i>Parthenocissustricuspidata</i>) „Veitchii“
---	---



Gemeinde Bad Tabarz

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum"

