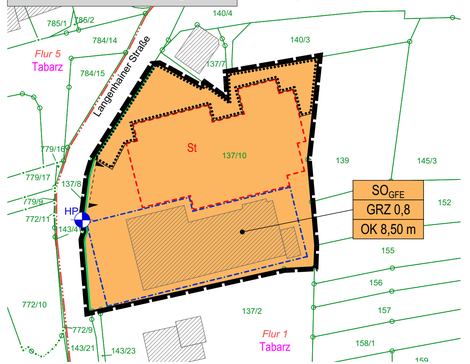
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

Gebäudebestand	
sonstige Bauwerke	
Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt	
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist	
120/47	Flurstücksnummer
Tabarz	Gemarkung
	Flurgrenze
Flur 2	Flurnummer

Teil 2
Planzeichenerklärung

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

Sonstiges Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

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

GRZ — Grundflächenzahl 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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich für Ein- und Ausfahrten

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

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

HP — Höhenbezugspunkt für OK Festsetzung

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

§ 1 (1) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet ist gemäß § 12 (3a) BauGB nur die Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Discounters mit nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Lebensmittel Discounter einschließlich Windfang mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.009 m² incl. eines Nonfood – Bereiches von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- Bäcker mit einer Verkaufsfläche von maximal 41 m²,
- Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

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

§ 2 Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK) beträgt im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) maximal 8,50 m.
Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).
Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,5 m ist zulässig.

3. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

§ 3 Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

§ 4 (1) 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.

§ 4 (2) Je 500 m² in Anspruch genommener Fläche des sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$), 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 und deren Erhalt können dabei angerechnet werden.

§ 4 (3) 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

Teil 4
Vorhaben- und Erschließungsplan

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 Sömmerda 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. Abwasserverband) 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 Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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.

Gemeinde Bad Tabarz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Revitalisierung Netto Markt"

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Entwurf	Juni 2020

STADTPLANUNGSBÜRO
MEißNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.