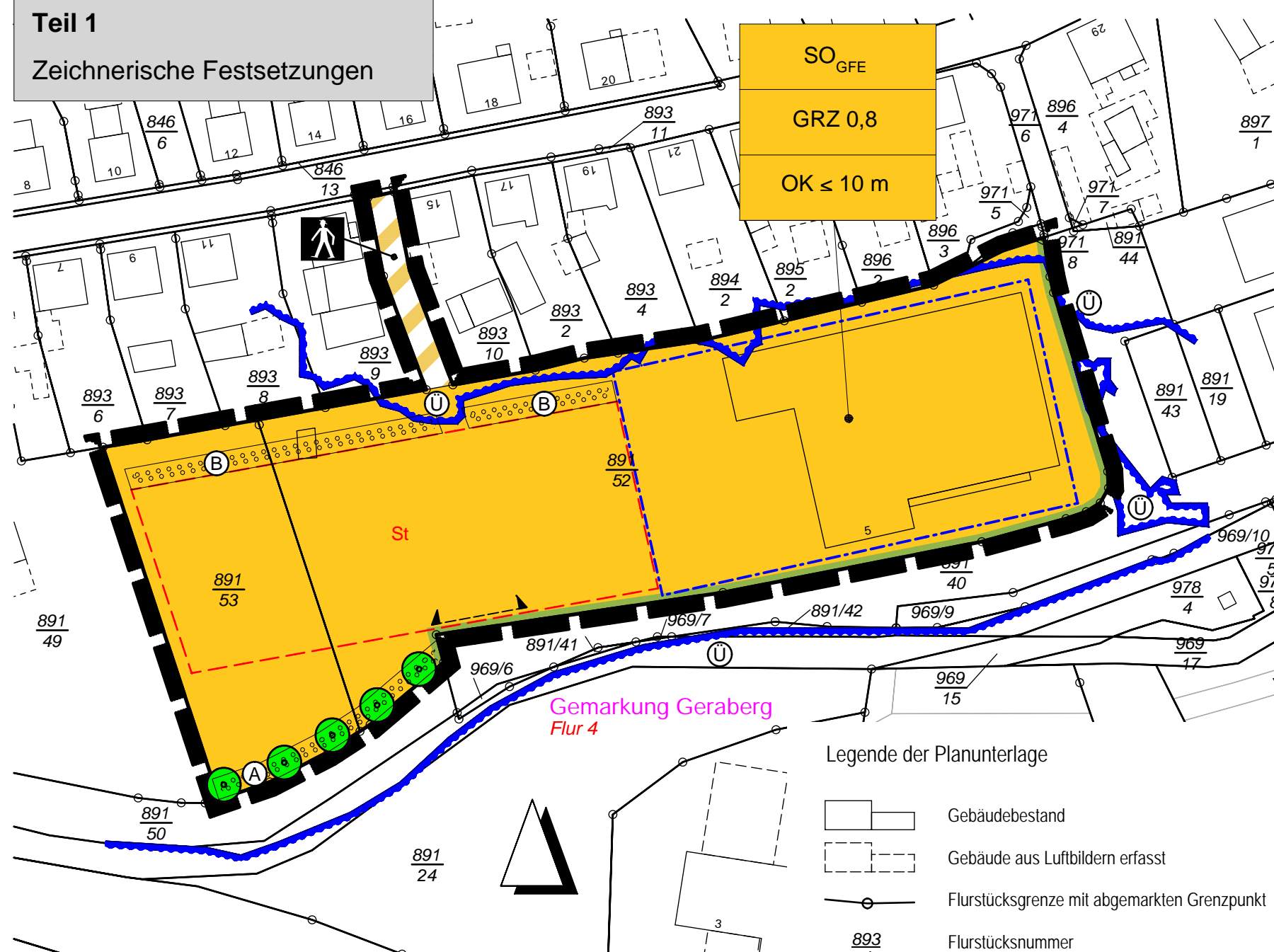


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



SO_{GFE}
GRZ 0,8
OK ≤ 10 m

Gemarkung Geraberg
Flur 4

- Legende der Planunterlage
- Gebäudebestand
 - Gebäude aus Luftbildern erfasst
 - Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
 - Flurstücknummer
 - Gemarkung
 - Flurnummer

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren erforderlich sein können (siehe auch Pkt. 7 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

Teil 2 Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - SO_{GFE} gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK Höhe Gebäude als Höchstmaß hier: Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt

- Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
 - Überschwemmungsgebiet der Zahmen Gera nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. § 4 (1) und § 4 (2) der textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 - räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Baumpflanzungen gem. § 4 (1) der textlichen Festsetzungen (beispielhafte Darstellung)

Teil 3 Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

§ 1 Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 m² und nachfolgenden Nutzungen zulässig:

 - SB Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst / Gemüse und Backwaren) incl. eines Nonfood-Bereiches von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche,
 - integrierter Getränkemarkt,
 - ergänzender Shopbereich (Bäcker ei / Cafeteria),
 - Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursac hten Bedarf.

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

§ 2 Die Höhe von Gebäuden, festgesetzt als OK Gebäude der Haupt- und Nebengebäude, beträgt maximal 10 m. Als Oberkante Gebäude gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 2 m ist zulässig.

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

§ 3 Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze für Behinderte und Personal sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

- In der Pflanzgebotfläche „A“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind je angefangene 40 qm Pflanzgebotfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- In der Pflanzgebotfläche „B“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind je angefangene 40 qm Pflanzgebotfläche mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die sonstigen, nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen im Plangebiet sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.
- 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 Mindestanforderungen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden:

- Bäume:**
- mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
 - mögliche Wuchshöhe 10,00 - 20,00 m
 - > 14 cm Stammumfang
 - Baumscheibe mindestens 6 m²
- Sträucher**
- v. Str. m B, 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

Teil 4 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesenen regional bedeutsamen Konversions- und Brachfläche Thermometerwerk Geraberg. Bei der Baufreimachung und den anschließenden Tiefbauarbeiten ist deshalb auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen zu achten. Werden bei Erdarbeiten zum Vorhaben Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Ilm-Kreis) als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise bzw. weitergehende Maßnahmen abzustimmen und festzulegen.

3. Munitionsfunde

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist zur Entscheidung über die notwendigen Maßnahmen umgehend das Ordnungsamt bzw. die örtliche Ordnungsbehörde, die Einsatzleitstelle des Landkreises oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

4. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich von Elektro-Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die notwendigen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung 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. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Plangebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Baumaßnahmen / Erweiterungen am Gebäude können Verbotstatbestände vermieden werden, wenn die Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln liegt. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes 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 (Landratsamt Ilm-Kreis) anzuzeigen.

6. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist sachgerecht zwischenschulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

7. Geologische Verhältnisse und Belange

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Senkungen, Hangrutschungen) erforderlich sein können (siehe Stellungnahme der TLUG Jena vom 27.04.2017; ein Auszug befindet sich in der Anlage 5 zur Begründung). 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.

8. Wasserrecht

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 79 ThürWG). Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 10 m bei Gewässern erster Ordnung, jeweils landseits der Böschungsoberkante (§ 78 (2) ThürWG).

9. 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 Geraberg

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“



Maßstab: 1 : 1000 Vorfahrensstand: Entwurf Druckdatum: Februar 2018

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEIBNER & DUMJAHN**

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Kathe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
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.