

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

(1) Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

(2) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfte Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 2 zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kunstwerken, Kunstgegenständen und -zubehör, nicht zulässig.

(3) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE sind Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsicht- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegensatz zu den Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungstätten - ausnahmsweise zulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Nachtclubs, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die mit SO gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. In den Sondergebieten SO ist ein Einkaufszentrum mit folgenden Betriebsformen und maximalen Verkaufsflächen zulässig:

(1) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

(2) Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur gemäß nachfolgender Aufzählung zulässig:

- Diskotheken bis insgesamt in Summe 2.000 m²
- Spiel- und Automatenbetriebe bis insgesamt in Summe 1.000 m²

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Nachtclubs, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind innerhalb der Sondergebiete nicht zulässig.

(3) Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsgesellschaften, Frisöre, Sanitätshäuser, Reinigungs- sowie Schuh- und Schlüsselreparatur.

(4) Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

(5) Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsicht- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und im Gegensatz zu Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig.

(6) Die Verkaufsfächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben in dem Sondergebiet wird mit einer Verhältniszahl von maximal 0,25 begrenzt. Die Verkaufsfäche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Gesamtfläche des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ dargestellt wird.

Verkaufsfäche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsfächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht hinzurechnen sind die Verkefächerflächen in einer Mall.

Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente (siehe beiliegende Sortimentsgruppenliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfäche festgesetzt. Der Umfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe beiliegende Sortimentsgruppenliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfäche festgesetzt.

Ein Einzelhandelsbetrieb mit ausschließlich zentrenrelevantem Sortiment und / zentrenrelevanten Sortimentsgruppe (siehe beiliegende Sortimentsgruppenliste), wird die zulässige Verkaufsfäche auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfächenobergrenze beschränkt.

(7) Sortimentsgruppenliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente (je Ansicht eines Sortimentsgruppen).

Nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken / Drogerie- Reform- und Kosmetikwaren
- Zigarren / Zigarillos
- Blumen

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haushaltswaren
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Zeitschriften / Zeitschriften / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / DRG- und Tonträger / Computertechnik / -zubehör
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf
- Zoartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppen

- Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- Matten, Betläge (ohne Bettwäsche)
- Sanitär- / Badelektronik
- Elektrogeräte (außer Klein- / Haushalts- / Büromaschinen)
- Teppiche, Tapeten / Fußbodenbeläge / Tapeten / Möbeldarstellung
- Holz / Bauelemente / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- Pflanzen / Pflanzzubehör / Pflege- und Düngemittel / Pflanzgefäße
- Gartengeräte / Werkzeug-/baustoffe / Gartenmöbel
- Campingartikel und -zubehör
- Großgeräte (z. B. Boote, Tauchergearäte)
- Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- Erotikartikel

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die max. zulässige Gebäuhöhe. Die zulässige Gebäuhöhe bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN).

3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudeteile mehr als 50 m Länge betragen dürfen.

4.) Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugröße ausnahmsweise zulässig.

5.) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fläche sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze werden dabei berücksichtigt. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen mindestens 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind im Abstand von 1 - 1,2 m zu pflanzen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens drei verschiedene Baumarten und mindestens vier verschiedene Sträucher zu verwenden. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche sind Domestikpflanzen (bewehte Gehölze) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzplantagen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

6.) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach Erfordernis und Aussage Immissionschutzgutachten

7.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fläche sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze werden dabei berücksichtigt. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen mindestens 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind im Abstand von 1 - 1,2 m zu pflanzen. Es sind jeweils auf den einzelnen Flächen mindestens zwei verschiedene Baumarten und mindestens zwei verschiedene Sträucher zu verwenden. Bei Gehölzplantagen sind autochthone Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden.

8.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind im Bereich des Parkplatzes mind. 150 Bäume (Esche) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Höchststamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18,0 cm zu ersetzen.

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - 1.3.1 eingeschränkte Gewerbegebiete
 - 1.4.2 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einkaufszentrum
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.5 Grundflächenzahl
 - 2.7 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.8 zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 abweichende Bauweise
 - 3.5 Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Grünflächen
- Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB)
 - 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BESTANDSANGABEN

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Übersichtsplan 1 : 5000

STADT EISENACH

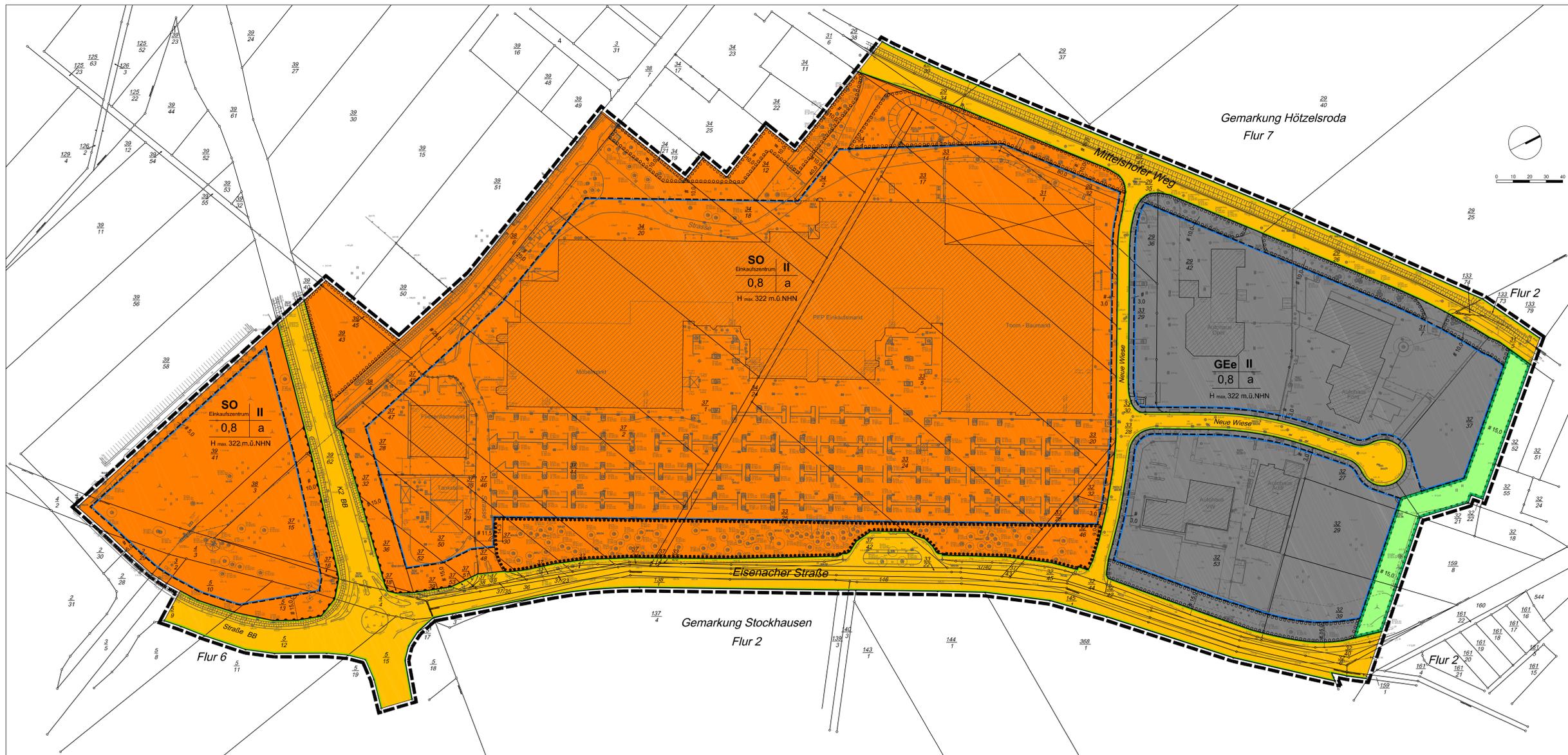
BEBAUUNGSPLAN

- Stand Entwurf -

Ausfertigung: Gemarkung: Hötzelroda Stockhausen Flur: 2,6 und 7 2

Stand: 21.10.2010 Maßstab: 1 : 1000

Nr. 001
"Einkaufszentrum PEP Hötzelroda"



STÄDTBAULICHE PLANUNG Herr, den Herr, den Herr, den 	Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übernommen. Eine kritische Überprüfung des Gebäudefeststandes hat nicht stattgefunden. Eisenach, den	Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Äußerung ihrer Anregungen gegeben. Die feststehende Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ersichtlich am Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Stadt Eisenach (Ort, Datum, Siegelstempel)	Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom genehmigt. Stadt Eisenach (Ort, Datum, Siegelstempel)	Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat die eingegangenen Bedenken und Anregungen am geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen (Beschluss-Nr.). Stadt Eisenach (Ort, Datum, Siegelstempel)	Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom genehmigt. Stadt Eisenach (Ort, Datum, Siegelstempel)	Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt. Stadt Eisenach (Ort, Datum, Siegelstempel)	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Stadt Eisenach (Ort, Datum, Siegelstempel)	Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, wurden am ersichtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 (1) und (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschung von Einspruchsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB) hingewiesen worden. Stadt Eisenach Eisenach, den
--	--	--	--	---	--	---	---	--