

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
1.1 Sondergebiet SO 1 nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 Das mit SO 1 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. In dem Sondergebiet SO 1 ist ein Einkaufszentrum mit folgenden Betriebsformen und maximalen Verkaufsfloächen zulässig:

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Stank- und Spielwettstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- (2) Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsdörfer im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur gemäß nachträglicher Anfechtung zulässig.
- (3) Spiel- und Automatenhallen bis insgesamt in Summe 850 m²
- (4) Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Center),
- (5) Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- (6) Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksamt wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüro, Banken, Versicherungsgesellschaften, Friseur-, Sanitär- und Kleidermacher, Reinigungs sowie Schweiß- und Schlossbetriebe.

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

(5) Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufkäufer- und Betriebsunternehmen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die den Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind, sind im Sondergebiet SO 1 ausnahmsweise zulässig.

(6) Die Verkaufsfloächenobergrenze der zulässigen Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben wird in dem Sondergebiet SO 1 mit einer Verkaufsfloäche von 0,8 ha begrenzt. Die Verkaufsfloäche wird als Verkaufsfloäche angegeben, die in Relation zu der Größe des jeweiligen Baugrundstückes steht.

Innerehalb des Sondergebietes SO 1 wird der Umfang der naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) insgesamt in der Summe auf maximal 25 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfloäche festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Erhöhung des Umfangs der naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) auf maximal 50 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfloäche zulässig, sofern es sich um einen großflächigen Betrieb (Verkaufsfloäche > 800 m²) mit einem Kennwertwert aus einer naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) handelt.

Einzelhandelsbetriebe, deren Kennwertwert einer naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) entsprechen, sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 zulässig.

1.2 Sondergebiet SO 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 Eine Überschneidung der jeweils zulässigen Gesamtverkaufsfloäche und des jeweils zulässigen Umfangs der naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 A, B) innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass die Gesamtverkaufsfloäche in dem Sondergebiet SO 1 bis SO 3 in der Summe 32.000 m² nicht überschreitet und in der Summe in allen Sondergebieten maximal 6.200 m² Verkaufsfloäche naturnahen/ökologischer Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 A) und maximal 4.275 m² Verkaufsfloäche naturnahen/ökologischer Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 B) angegeben werden. Bei der angrenzenden Gesamtverkaufsfloäche von 32.000 m² bleiben die Verkaufsfloächen von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör außer Betracht.

1.3 Sondergebiet SO 3 nach § 11 Abs. 3 BauNVO
 Das mit SO 3 gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandels-/Kfz-Handel“ festgesetzt. In dem Sondergebiet SO 3 sind folgende Betriebsformen und maximale Verkaufsfloächen zulässig:

- (1) Einzelhandelsbetriebe, Stank- und Spielwettstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- (2) Vergnügungsdörfer im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsdörfer im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur gemäß nachträglicher Anfechtung zulässig.
- (3) Spiel- und Automatenhallen bis insgesamt in Summe 850 m²
- (4) Anlagen für sportliche Zwecke (Fitness-Center),
- (5) Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- (6) Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksamt wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüro, Banken, Versicherungsgesellschaften, Friseur-, Sanitär- und Kleidermacher, Reinigungs sowie Schweiß- und Schlossbetriebe.

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

(5) Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufkäufer- und Betriebsunternehmen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die den Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind, sind im Sondergebiet SO 1 ausnahmsweise zulässig.

(6) Die Verkaufsfloächenobergrenze der zulässigen Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben wird in dem Sondergebiet SO 1 mit einer Verkaufsfloäche von 0,8 ha begrenzt. Die Verkaufsfloäche wird als Verkaufsfloäche angegeben, die in Relation zu der Größe des jeweiligen Baugrundstückes steht.

Innerehalb des Sondergebietes SO 2 wird der Umfang der naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) insgesamt in der Summe auf maximal 25 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfloäche festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Erhöhung des Umfangs der naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 A) auf maximal 50 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfloäche zulässig, sofern es sich um einen großflächigen Betrieb (Verkaufsfloäche > 800 m²) mit einem Kennwertwert aus einer naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) handelt.

Einzelhandelsbetriebe, deren Kennwertwert einer naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppe (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6 B) entsprechen, sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 zulässig.

1.4 Übersetzung der Verkaufsfloäche
 Eine Überschneidung der jeweils zulässigen Gesamtverkaufsfloäche und des jeweils zulässigen Umfangs der naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 A, B) innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass die Gesamtverkaufsfloäche in dem Sondergebiet SO 1 bis SO 3 in der Summe 32.000 m² nicht überschreitet und in der Summe in allen Sondergebieten maximal 6.200 m² Verkaufsfloäche naturnahen/ökologischer Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 A) und maximal 4.275 m² Verkaufsfloäche naturnahen/ökologischer Sortimentsgruppen (siehe Textfestsetzung 1.6 B) angegeben werden. Bei der angrenzenden Gesamtverkaufsfloäche von 32.000 m² bleiben die Verkaufsfloächen von Einzelhandelsbetrieben mit Handel von Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör außer Betracht.

1.5 Definition Verkaufsfloäche
 Die unter Punkt 1.1 bis 1.4 benannte Verkaufsfloäche ist die Fläche, die dem Verkauf über einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Sonderflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schalterzonen und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freizeitanlagen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht hierzu zurechnen sind die Verkaufsfloächen in einer Mall.

1.6 Sortimentsgruppen zur Definition der naturnahen/ökologischen, zentren- sowie nichtzentrenrelevanten Sortimente (je Nummer eine Sortimentsgruppe)

A) Naturnahen/ökologischen Sortimentsgruppen:

1. Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
2. Apotheken / Diätetik-Relaxen- und Kosmetikwaren
3. Zeitungen / Zeitschriften
4. Blumen

B) Zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Textilien
2. Schuhe / Lederbekleidung / Kinoschmuck
3. Haus-Heimtextilien
4. Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
5. Kulturwaren / Kunstgewerbe
6. Baby-/Kleinkindartikel / Spielwaren
7. Bücher / Zeitschriften / Zeitschriften / Spielwaren / Bilderverkäuf
8. Foto / Optik / Uhren / Schmuck
9. Musikinstrumente / Elektronische Geräte
10. Unterhaltungselektronik / Foto- und Tongeräte / Computertechnik / Zubehör, Elektrogeräte (außer Weiß-/
11. Musikinstrumente / Musikalien
12. Kunst / Antiquitäten
13. Jagdgeräte

C) Nichtzentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Kleinfach
2. Matratzen, Betten (ohne Betteladung)
3. Sanitär / Badzubehör
4. Elektrogeräte / Haartechnik / Öfen
5. Teppiche, Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malerbedarf
6. Holz / Bauwerkstoffe / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen

1.7 Flächen- oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächig sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze werden dabei berücksichtigt. Die Pflanzbreite zu Bäumen beträgt 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 Straucharten zu verwenden. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche sind Dornsträucher (bevorzugt Gehölze) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zierformen, zu verwenden.

1.8 Aufpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Aufpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächig sind je 25 % Bäume und 75 % Sträucher zu pflanzen. Die auf dem Grundstück bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze werden dabei berücksichtigt. Die Pflanzbreite zu Bäumen beträgt 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 Straucharten zu verwenden. Auf mindestens 10 % der Gesamtfläche sind Dornsträucher (bevorzugt Gehölze) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone Pflanzen, keine Zierformen, zu verwenden.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)
 Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verplant, mit Ballen, Stammumfang mind. 100 cm, zu ersetzen.

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

Hinweise

Bodenrichtwerte
 Bei Bodenrichtwerten im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Substrat (Bodenrichtwert) zu rechnen. Auf die Maßgröße des § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaft im Ländlichen Raum (Ländliche Entwicklungsgesetz, Neubauf vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005) wird hingewiesen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Erreichen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie abzusuchen und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter sind vor Ort auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.6 zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3 Bauweise, Baudichten, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise

3.5 Baugrenze

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

9 Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

9 Grünflächen

13 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25, 25a, 25b BauNVO)

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

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- 2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- 2.2. Grundflächenzahl
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse
- 2.6. zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baudichten, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1. abweichende Bauweise
- 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
9. Grünflächen
13. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25, 25a, 25b BauNVO)
- 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

BESTANDSANGABEN

- | | | | |
|--|------------------------------|--|-----------------|
| | Gewerbegebäude | | Kanalschacht |
| | Wirtschaftsgebäude | | Baum |
| | Bordstein, Fahrbahnrand | | Laterne |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | | Hydrant |
| | 312.33 Höhe über NNH | | Verteilerkasten |
| | | | Wasserlauf |

Übersichtsplan 1: 10.000



STADT EISENACH BEBAUUNGSPLAN - Stand Entwurf -

Ausfertigung:	Gemarkung:	Hötzelroda Stockhausen	Flur:	2,6 und 7 2
Stand:	17.02.2012		Maßstab:	1: 1000

Nr. 001 "Einkaufszentrum PEP Hötzelroda"



STÄDTBAULICHE PLANUNG

Haan, den

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM

1 | P L A N U N G
 2 | B E R A T U N G
 3 | G E M E I N D E F Ü H R U N G

Zur Pumpstation 1
 Halbesandstraße
 Tel. 02 129 / 366 209-0 Fax: -16

Datum: 17.02.2012
 Leichter: 17.02.2012
 Verzeichnung: 17.02.2012
 Zeichner: 17.02.2012

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Lageplanbestanden nach dem Stand vom übereinstimmen. (Nichtzutreffendes ist zu streichen)

Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauNVO in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Äußerung ihrer Anregungen gegeben.

Die frühzeitige 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)

Dort
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text festsetzungen, als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gefasst.

Stadt Eisenach
 (Ort, Datum, Siegelstempel)

Dort
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat die eingegangenen Bedenken und Anregungen am geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen (Beschluss-Nr.).

Stadt Eisenach
 (Ort, Datum, Siegelstempel)

Dort
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text festsetzungen, als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gefasst.

Stadt Eisenach
 (Ort, Datum, Siegelstempel)

Dort
 Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

Stadt Eisenach
 (Ort, Datum, Siegelstempel)

Unterschrift

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Eisenach
 (Ort, Datum, Siegelstempel)

Dort
 Oberbürgermeister

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 öffentlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (1) und (2) BauNVO) und weiter auf die Fälligkeit und Erörterung von Einspruchsgegenständen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauNVO) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt am in Kraft.

Stadt Eisenach
 (Ort, Datum, Siegelstempel)

Dort
 Oberbürgermeister

Stadt Eisenach
 Eisenach, den

Siegel

Dort
 Oberbürgermeister