

Bebauungsplan Sondergebiet Handel

"Bahnhofstraße" - Stadt Tambach-Dietharz

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB-



Bestandsangaben

- Gebäudebestand Kataster
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet "Handel"
hier: Verbrauchermarkt

3. Baugrenzen
gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 23 BauNVO

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

private Parkfläche

Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität
hier: Trafostandort

Wasser
hier: - Unterflurhydrant

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB

unterirdische Leitungen (siehe Beschriftung)

13. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20, 25, 25 a) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefähr-
denden Stoffen belastet sind

16. Eigene Planzeichen

Gebäuderückbau

Vermaßung
± 0,00 m (Höhenbezugspunkt -Einfahrtsbereich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 11, 16, 18 und 19 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet "Handel" - (SO Handel) nach § 11 (3) 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Lebensmittelmarkt - festgesetzt.
2. Im Sonstigen Sondergebiet Handel wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.
3. Die Verkaufsfläche (VK) darf insgesamt 1.600 m² nicht überschreiten.
- 3.1 **Definition Verkaufsfläche**
Die Verkaufsfläche (VK) eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Katalog E „Definitionen zu Handel und Distribution“ 2006).
4. Die Oberkante der baulichen Anlage wird mit max. 9,0 m festgesetzt.
- 4.1 **Definition - Oberkante der baulichen Anlagen**
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlagen bezeichnet den höchsten Punkt der baulichen Anlage.
Als Bezugspunkt dient die Bahnhofstraße mittig der Einfahrt.

B) Bauweise gem. § 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO

1. Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
- 1.1 **Definition abweichende Bauweise**
Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.

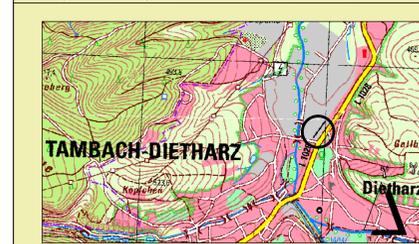
C) Baugestaltung nach § 83 (1) ThürBO

1. Für Hauptgebäude sind Flachdächer unzulässig.

D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 25 und (1a)

1. **Maßnahmen für Neuanpflanzungen**
 - 1.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind mind. 15 einheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Abstand von 7,0 - 10,0 m zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen (siehe Hinweise).
 - 1.2 Es wird festgesetzt, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen (20% der Sondergebiets- und Parkplatzfläche), die nicht über die Flächen zur Anpflanzung abgedeckt werden, über die Parkraumgestaltung zu vervollständigen sind.

Lage des Plangebietes



Präambel

Satzung der Stadt Tambach-Dietharz über den Bebauungsplan Sondergebiet Handel "Bahnhofstraße".
Aufgrund des § 12 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 411) in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Bebauungsplan Sondergebiet Handel "Bahnhofstraße", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Baumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 28.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan (RP) Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19 / 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (ThürGVBl. 14 1993 S. 273)
14. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl. 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

2. **Maßnahmen zum Erhalt von Anpflanzungen**
Die 4 im südlichen Teil befindlichen Bäume sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.
- 2.2 Die beim Trafohaus befindlichen Birken und Hecken sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.
- 2.3 Die jungen Bäume auf dem Flurstück 1650/13 sollen umgesetzt und auf Dauer erhalten werden.
3. Zum Zwecke der Zufahrt darf der „private Pflanzbereich“ westlich der privaten Parkfläche auf einer Breite von insgesamt 6,0 m und der „private Pflanzbereich“ nördlich der Sonderbaufläche auf einer Breite von 7,0 m unterbrochen werden.
4. Der Eingriffsverursacher führt die Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durch.
5. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach Markteröffnung folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

E) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

1. Folgende max. Schalleistungspegel (Summenpegel) sind festgesetzt:
Lüftungsanlage Markt $L_{WAmax} \leq 91,0$ dB(A), bei reinem Tagbetrieb
 $L_{WAmax} \leq 76,0$ dB(A), bei Nachtbetrieb
Rückkühlanlage $L_{WAmax} \leq 77,5$ dB(A)
2. Die Fahrgassen der Parkplätze sind in Asphalt / Bitumen auszubilden.

HINWEISE

1. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) und (3) BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden.
2. Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Es erfolgte eine entsprechende Vorprüfung.
3. **Hinweise zum Schallschutz**
3.1 Die Anlieferung von Waren ist nur während der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Ausgenommen ist die Anlieferung von Backwaren. Da die organisatorischen Maßnahmen nicht nach BauGB festsetzbar sind, sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.
- 3.2 **organisatorische Hinweise zum Lärmschutz**
- Für den Lebensmittelmarkt sind die zulässigen Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 zu begrenzen.
- Angestellte, die bis 22:00 den Markt betreuen, sollen die Stellplätze in der Nähe der Wohnbebauung nicht nutzen.
4. **Hinweise zum Klimaschutz**
Im Interesse der Verbesserung des Klimaschutzes sowie des Ersatzes für versiegelte Grundstücksflächen werden Pflanzbindungen festgesetzt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8(4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan, da noch kein Flächennutzungsplan für die Stadt Tambach-Dietharz vorliegt. Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
6. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.
7. **Grünordnung - Pflanzliste**

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn Cleveland Säulen - Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Nelken-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Wildtörme
Pyrus communis	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Purpur - Kriechspindel
Potentilla fruticosa 'Abbotswood'	Fingerkraut Abbotswood
Potentilla fruticosa 'Goldteppich'	Fingerkraut Goldteppich
Spiraea japonica 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere

Verfahrensvermerke

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

Datum Landesamt für Vermessung und Geoinformation Siegel
Katasterbereich.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat am 17.10.2012 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Beschluss-Nr.: 025/28/2012
Der Beschluss wurde am 9.11.2012 (Amtsblatt Stadtkurier) ortsüblich bekannt gemacht.
Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.11.2012 bis 30.11.2012 frühzeitig beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2013 bis einschl. 21.06.2013 (Entw. zur Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -entfällt-
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2012 bis 25.01.2013 (Vorentwurf) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.05.2013 bis 14.06.2013 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.
Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planentwurf in der Fassung vom 3.04.201303 wurde am 24.04.2013 (Beschl.-Nr.: 014/312013) gebilligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 10.05.2013 (Amtsblatt Stadtkurier) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Tambach-Dietharz während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.07.2013 (Beschluss-Nr.: 025/2013) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Tambach-Dietharz, den Marco Schütz
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen
Schallschutzgutachten
Ingenieurbüro für Schallschutz Bau- und Raumakustik
Dipl.-Ing. Tilmann Seltmann
Hehlbüchse 37 / 09387 Jahnsdorf
Tel.: 03721-265770

Auftraggeber:
Stadt Tambach-Dietharz

Planungsstand

Scoping:	Stand:
Vorentwurf	Stand: 19.12.2012
Entwurf zur Auslegung	Stand: 03.04.2013
Satzungsplan	Stand: 26.06.2013

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
*Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung - Mitglieder der AK Thüringen-
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-234
www.kehrer-horn.de
Besitzer: Dipl.-Ing. Alois J.-J. Kehrer
Dipl.-Ing. Marco Schütz
Dipl.-Ing. J. Pfeiffer
AKT-Stempel:
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 m
Maßstab 1 : 500