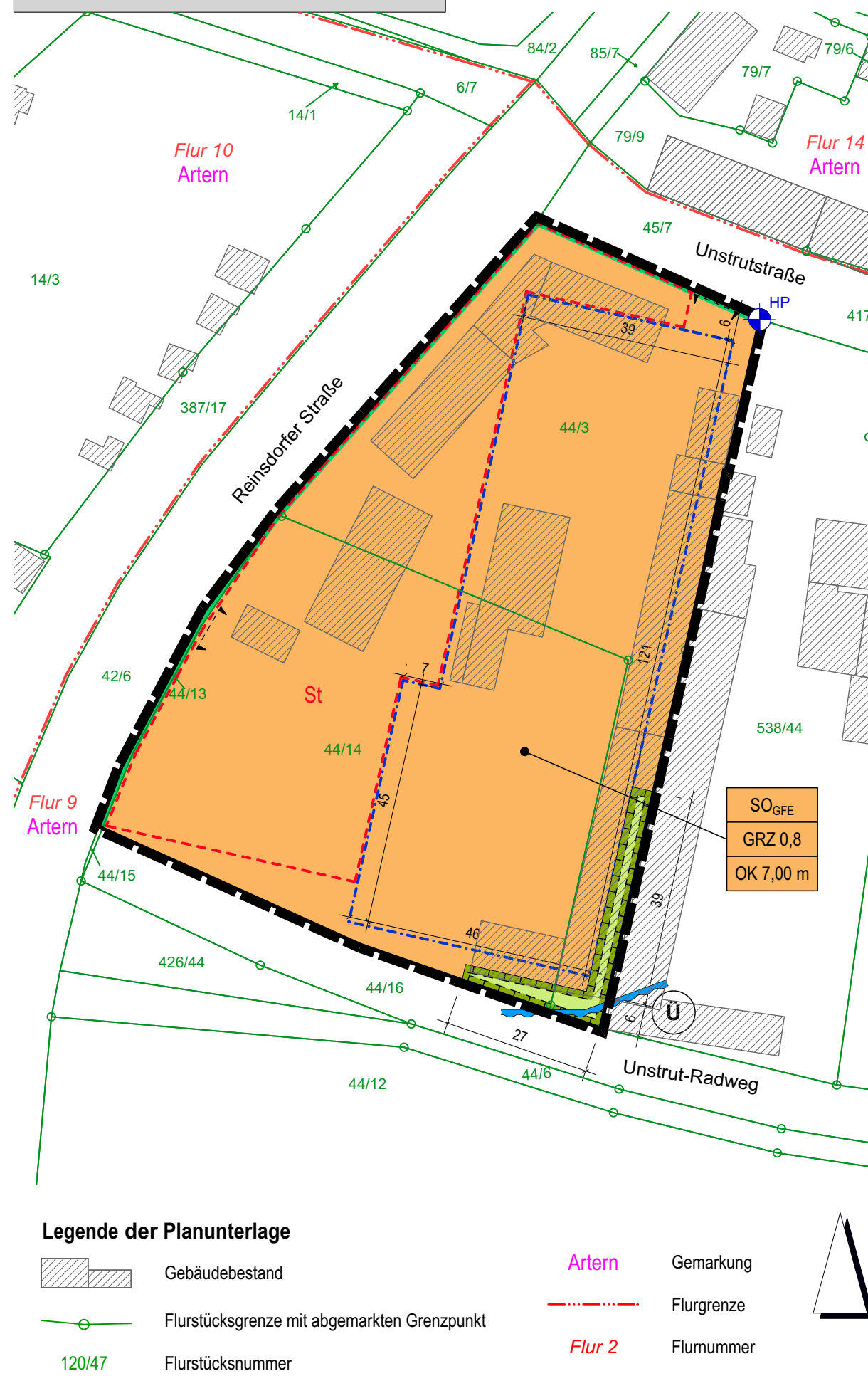


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2 Planzeichenerklärung

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

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE})

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
 Bereiche für Ein- und Ausfahrt

05 GRÜNFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
Zweckbestimmung: Kompensationsmaßnahmen

06 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB

Überschwemmungsgebiet der Unstrut (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB)

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

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

08 SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

HP Höhenbezugspunkt für OK Festsetzung

Teil 3 Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO (10.310 m²) sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,1842, d.h., maximal 0,1842 m² Verkaufsfläche je 1 m² der Grundstücksfläche, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist,
- einschließlich entsprechender Frischeabteilungen, wie Fleisch- und Wurstwaren, Molke-reisprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse, Backwaren sowie eines Nonfood-Bereiches unter 10% der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes,
- zzgl. eines Backshops / Café
- Textilfachmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von 0,0698, d.h., maximal 0,0698 m² Verkaufsfläche je 1 m² der Grundstücksfläche, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist.

§ 1 (2) Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

§ 1 (3) Darüber hinaus sind im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

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

§ 2 (1) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im Sondergebiet (SO_{GFE}) maximal 7,00 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 1,50 m ist zulässig.

§ 2 (2) Die zulässige Grundflächenzahl, festgesetzt als GRZ gem. § 19 (1) BauNVO beträgt im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) insgesamt 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

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.

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

§ 4 (1) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind als Grünflächen anzulegen, und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 (2) Vermeidungsmaßnahme V 1: Gehölzentfernung innerhalb des Plangebietes sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (d. h. in der Frist von 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 (5) BNatSchG) und Abrissarbeiten im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar durchzuführen (siehe Maßnahmenblatt V 1 im Umweltbericht).

§ 4 (3) Vermeidungsmaßnahme V_{CEF} 2: Vor der Umsetzung des Planvorhabens müssen die auf dem Gelände nachgewiesenen Zaun-eidechsen, als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme V_{CEF} 2 (siehe Maßnahmenblatt V_{CEF} 2 im Umweltbericht) auf der festgesetzten Maßnahmenfläche „Großer Unstrutbogen“ umgesetzt werden (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).

§ 4 (4) Ausgleichsmaßnahme A 4: Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist in der festgesetzt mit einer Hecke aus gebietseigenen, standortangepassten Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt sind 13 Sträucher je 20 m² Pflanzfläche zu pflanzen (siehe Maßnahmenblatt A 1 im Umweltbericht).

Mindestqualität: leichte Sträucher 50-80 cm
Pflanzung: 3-reihig versetzt, Reihenabstand 1,5 m
Pflanzenabstand in der Reihe: 1- 1,5 m
Pflanzenarten: Blutroter Hartriegel; Brombeer-Arten, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Hunds-Rose

§ 4 (5) Ersatzmaßnahme E 3: Anpflanzung einer Pappelreihe (Schwarz-Pappel „*Populus nigra*“) zur Schaffung einer möglichst durchgängigen, bachbegleitenden Baumreihe in der Gemarkung Artern, Flur 9, Flurstück 1 (siehe Maßnahmenblatt E 3 im Umweltbericht).

§ 4 (6) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

§ 5 (1) Anlagen der Gebäudetechnik (Kälte-, Lüftungsanlagen etc.) sind so auszuführen, dass die maximalen Schalleistungspegel gemäß Abschnitt 5.6 eingehalten werden bzw. die durch diese Anlagen verursachten Geräuschpegel (Beurteilungspegel) mindestens 10 dB unter dem Immissionsrichtwert an maßgeblichen Nachweisorten (siehe Schallimmissionsprognose 21 2525-101 vom 12.01.2021 in der Anlage 2 der Begründung) liegen.

§ 5 (2) Erforderliche Kompressoren und dergleichen sind möglichst im Gebäudeinneren zu installieren. Hervortretende Einzeltöne und hohe Energieanteile bei Frequenzen unter 90 Hz (tieffrequente Geräusche) bei den Emissionen der Anlagen sind generell zu vermeiden. Über eine entsprechende Positionierung der Anlagen im Freien und zusätzliche Einhausungen oder erforderliche Schalldämpfer etc. ist im Einzelfall zu entscheiden.

§ 5 (3) Die Zufahrten und Fahrgassen des Parkplatzes und die Lieferwege sind mit einem glatten Fahrbelag (z.B. Asphalt) herzustellen.

§ 5 (4) Wagensammelboxen sind in Richtung Norden (Unstrutstraße) mit einer Einhausung zu versehen.

§ 5 (5) Die Umsetzung weiterer, erforderlicher organisatorische und sonstige Maßnahmen aus der Ergebnis-Zusammenfassung der Schallimmissionsprognose 21 2525-101 vom 12.01.2021 (siehe Anlage 2 der Begründung), die nicht nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, wird im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

Teil 4 Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Im Umfeld des geplanten Sondergebietes sind bereits mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Es handelt sich um Bereiche, die von der Jungsteinzeit bis in die Bronzezeit besiedelt wurden. Mit weiteren Funden – auch anderer Zeitstellungen - muss unbedingt gerechnet werden. Die Baumaßnahme findet somit in einem archäologischen Relevanzgebiet statt. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar eine denkmal-pflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmal-schutzrechtlichen Erlaubnis wird. Die Kosten für die denkmal-fachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation sind im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu gegebener Zeit zu verankern.

2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Kyffhäuserkreis als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Gehölzrückschnitt und -beseitigung hat gemäß § 39 (5) BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. 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 Kyffhäuserkreis) 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 dem 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. Niederschlagswasser

Eine Direkteinleitung der Niederschlagsabflüsse in eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht möglich. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist deshalb auf dem Grundstück abzapferrn, dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

7. Übersicht absolute Verkaufsflächen zu relative Verkaufsflächenzahlen (VKFZ)

In nachfolgender Übersicht sind die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) und die damit verbundene absoluten Verkaufsflächen zum besseren Verständnis zusammengestellt (Die Bezugsgröße ist die Grundstücksfläche, die im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{GFE} festgesetzt ist und beträgt 10.310 m²):

Nutzung / Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Lebensmittelmarkt	0,1842	entspricht 1.899,1 m ² (< 1.900 m ²)
Textilmarkt	0,0698	entspricht 719,6 m ² (< 720 m ²)

8. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet berührt im äußersten Südosten das Überschwemmungsgebiet der Unstrut (Abschnitt von der Landesgrenze zu Sachsen - Anhalt bis zur Kreisgrenze Kyffhäuserkreis/Landkreis Sömmerda) gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 23.07.2001 auf einer Fläche von ca. 18 m². In diesem Bereich ist eine private Grünfläche festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



Stadt Artern

Bebauungsplan Nr. 18 "Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße"



Quelle: Karte: Geoportal-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoportal-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab
Maßstab: 1 : 1.000 Verfasst von: Entwurf: Januar 2021

STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & 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.