

Teil A : Planzeichnung 1:500



GRZ 0,8	I
VKF 0,139	TH 200,00
abweichend	

Plangrundlage
 Vermessener Lageplan
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Roland Wuttke
 Jena, Stand 04. Mai 2023

Höhenbezug: DHHN2016 (m. ü. NHN)
 Lagesystem: ETRS 89 / UTM
 Maßstab: 1:500
 Gemarkung: Großengottern
 Flur: 12
 Flurstücke: 65/1, 275/67, 67/1, 466/67, 278/67, 279/67, 68, 69, 70, 67/171
 Grundstücksgröße: 13.720 m²
 Geltungsbereich: 13.720 m²

Weitere Hinweise

Hinweis Bodenfunde:
 Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Unstrut-Hainich Kreis anzuzeigen. (§ 16 Abs. 1-2 ThürDSchG)
 Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungslage sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 16 Abs. 3 ThürDSchG).
 Die Denkmalbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 ThürDSchG)

Hinweis Kampfmittel:
 Für das Plangebiet ergeben sich keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweise Baugrund:
 Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Hinweise Artenschutz:
 Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Hinweise Baumschutz:
 Das Kühlaggregat auf dem Lkw für die Frischanlieferung muss innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) durch den Fahrer des Frische-Lkw vor dessen Einfahrt auf das Anlagengelände des zukünftig erweiterten REWE-Einkaufsmarktes abgeschaltet werden und darf erst dann wieder in Betrieb genommen werden, wenn sich der Lkw - nach der Warenentladung - wieder auf der öffentlichen Straße befindet.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.3 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Großflächiger Einzelhandel Kennzeichnung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" mit externer Nutzungsschablone

VKF 0,139 Verkaufsfächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfäche im Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO), z.B. 0,139

2. Maß der baulichen Nutzung
 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), z.B. 0,8

I höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. I

TH Traufhöhe baulicher Anlagen in m über dem der Kartengrundlage zugrunde liegenden Höhenbezug DHHN2016 als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

2.1 Erklärung der Nutzungsschablone

GRZ 0,8	I	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
VKF 0,139	TH 200,00	Verkaufsfächenfaktor VKF	Traufhöhe DHHN2016
abweichend		Bauweise	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung (Baufelder, Verkehrsflächen, Baugebiete) in Bezug auf die Flurstücksgrenzen

Bauliche Anlagen vorhanden

Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Baumbestand vorhanden

zu fallende Bäume

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S 123), das zuletzt durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel"

1. Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

2. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind bis zu einer Obergrenze von 440 m² ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- lademäßig betriebene Handwerksbetriebe

3. Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

TF 2 Verkaufsflächenbeschränkung im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird die maximal zulässige Verkaufsfläche mittels Verkaufsfächenfaktor auf 0,139 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsfächenfaktors von 0,139 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 1900 m² begrenzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

TF3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN2016 durch Einschieb in Teil A des B - Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut). Gebäude technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

III. Überbaubare Grundstücksfläche

TF4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind die für den Lebensmittelverbrauchermarkt erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bis zu 83 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

IV. Grünordnerische Festsetzungen

TF5 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 10 Stck. Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 - mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu bepflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 8 m² auszubilden. Es ist die Baumart Ulmus Hybride „New Horizon“ zu verwenden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

V. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz

TF6 Festsetzungen Schallschutz

1. Die Lkw-Laderampe muss als Innenrampe mit Torrandabdichtung ausgeführt werden.

2. An der Nordostfassade des zukünftigen REWE-Marktgebäudes im Bereich der zukünftigen Lkw-Ladezone eine Lärmschutzwand mit einer Länge von s = 13 m und einer Höhe von h = 4 m zu errichten. Die geforderte Schallschutzwand muss dabei eine Luftschalldämmung von Rw ≥ 20 dB aufweisen.

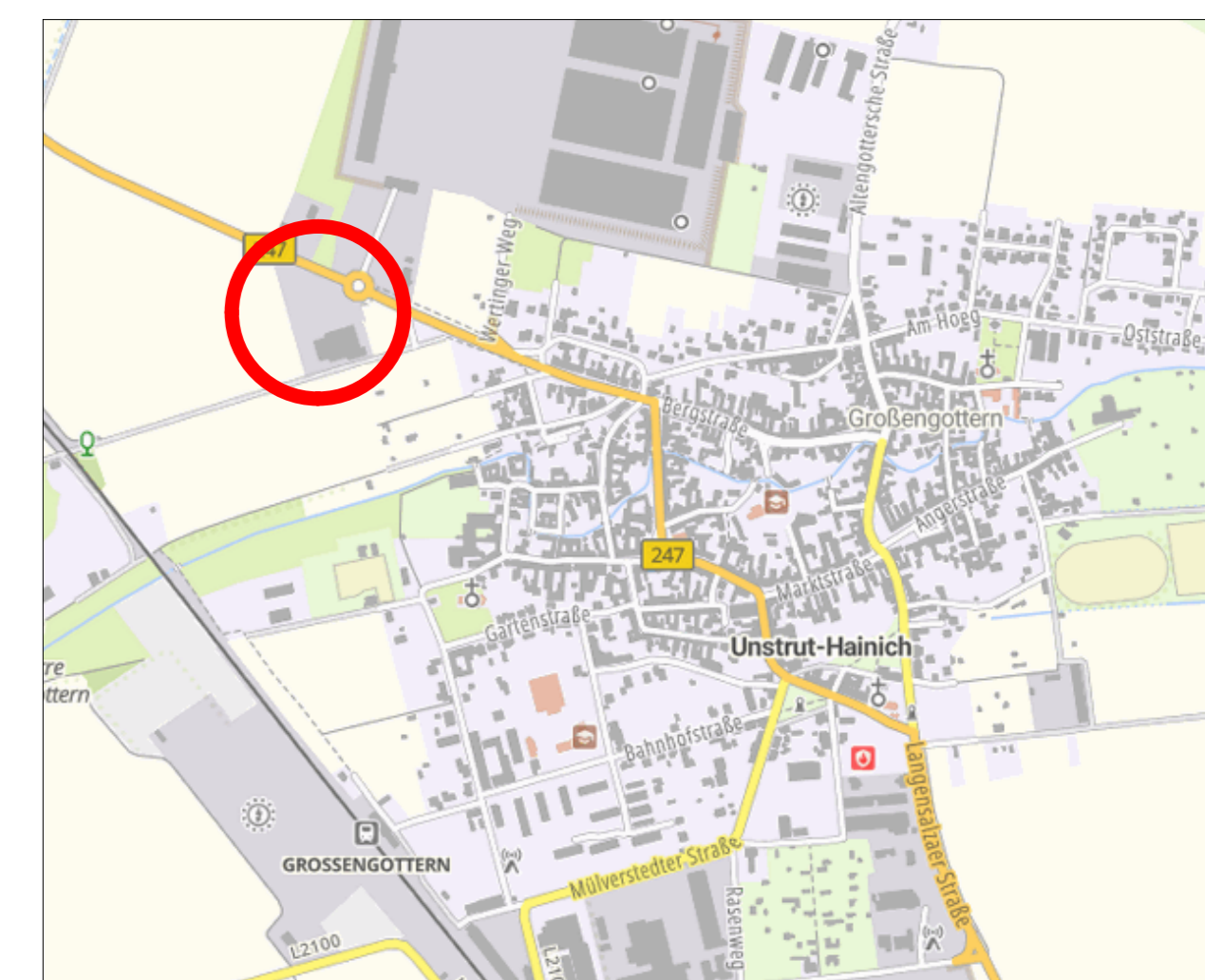
3. Die Außenheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Tabelle zur TF 6 - Festsetzung Schallschutz, Punkt 3

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schalleistungspegel LWA in dB (A)	
			Tag	Nacht
Abluft Convectomat	Q 10	1	61	-
Abluft WC	Q 11	2	je 55	-
Abluft Pre Back	Q 12	1	61	-
VRV-Gerät Abholstation, Typ: Daikin	Q 13	1	64	-
Außenluftansaugung	Q 14	1	62	-
Abluft Kältemaschinenraum	Q 15	1	63	-
Außenluftansaugung	Q 16	1	60	-
Fortluft Lüftung	Q 17	1	58	-
Gaskühler, Typ: WGR 92-161EC 39	Q 18	2	je 62	je 62
Wärmepumpe, Typ: Daikin EYVY0050BAW	Q 19	1	84	84
Abluft WC	Q 20	1	55	-
Abluft Personalräume	Q 21	2	je 55	-
Abluft Lager	Q 22	1	64	-
Abluft Rampentisch	Q 23	1	64	-
Abluft Lager	Q 24	1	64	-
VRV-Gerät ML-Büro + Bäcker, Typ: Daikin	Q 25	2	je 64	-
Abluft Behinderten WC	Q 26	1	55	-
Abluft Bäcker WC	Q 27	1	55	-
Abluft Bäcker Nebenräume	Q 28	1	64	-
Abluft Bäcker	Q 29	1	64	-

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „REWE - Markt Mühlhäuser Straße“ der Gemeinde Unstrut-Hainich / OT Großengottern



Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Plangebietes, ohne Maßstab
 Quelle: https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer vom Oktober 2023

Planstand: Vorentwurf

Auftraggeber	Gemeinde Unstrut-Hainich Marktstr. 48, 99991 Unstrut-Hainich		Bearbeitet: A. Heitzmann-Voigt
Lage des Plangebietes	Mühlhäuser Straße 18 99991 Unstrut-Hainich/ OT Großengottern		Planer: W. Hirt
Bearbeitung	Ingenieur- und Planungsbüro Hirt Fr.- Ebert- Ring 91, 14712 Rathenow Tel. 03385/534065 planung@unternehmensgruppe-hirt.de		
Maßstab 1:500	Plan-Nr. E 01	Datum 17.10.2023	