Teil A : Planzeichnung 1:500

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, tw. 68, tw. 69, tw. 70, tw. 671/71
Grundstücksgröße: 13.204 m²
Geltungsbereich: 13.204 m²

Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den ....Siegel...

.....
Referatsbereichsleiter

Weitere Hinweise

Hinweis Bodenfunde:

Das Plangebiet befindet sich gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar vom 01.12.2023 in einem archäologischen Relevanzgebiet.
Es wurden bereits Siedlungsreste und Gräber der Jungsteinzeit sowie frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungsreste nachgewiesen.
Jegliche Bodeneingriffe müssen daher denkmalfachlich untersucht werden.
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen.
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 Denkmalschutzbehörde des Unstrut-Hainich Kreis anzuzeigen. (§ 16 Abs. 1-2 ThürDSchG)
Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 ThürSchG)

Hinweis 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.

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 Schallschutz:

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.

Um sicherzustellen, dass der Fahrer des Frische-Lkw das Kühlaggregat innerhalb der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auf dem Anlagengelände des zukünftig erweiterten REWE-Marktes abstellt, muss im Bereich der Zufahrt zum Anlagegelände durch ein geeignetes Hinweisschild darauf hingewiesen werden, das Kühlaggregat innerhalb der Nachtzeit auf dem Anlagengelände des zukünftig erweiterten REWE-Marktes abzustellen.

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 - Lebensmittelmarkt" — Kennzeichnung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" mit externer Nutzungsschablone

VKF 0,139 — Verkaufsflächenfaktor zur maximal zulässigen Verkaufsfläche 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
abweichend	TH 200,00

Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Traufhöhe DHHN2016

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)

PFA — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen z.B. Pflanzfläche A und B

6. Sonstige Planzeichen

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

Darstellung ohne Normcharakter

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

Bauliche Anlagen vorhanden

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

65 — Flurstücksbezeichnung

öffentliche Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
Planungskorridor Geh- und Radweg dargestellt.

Baumbestand vorhanden

zu fällende Bäume

Grenze Flurbereinigungsgebiet

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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, Planzeichenverordnung (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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I.S 123), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 - Lebensmittelmarkt"

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

2. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" 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

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)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in m über dem Höhenbezug DHHN2016 durch Einschrieb im Teil A des B - Planes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit der OK Dachhaut).
Gebäudetechnische 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

TF3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" sind die für den Lebensmittelverbrauchermarkt erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" 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

TF4 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung A ist mit mindestens 12 Stk. Laubbäumen in der Pflanzqualität StU 18-20 cm zu bepflanzen.
Es ist die Baumart Ulmus Hyb. "New Horizon" zu verwenden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung B ist mit Sträuchern in der Pflanzqualität 2xv 60-100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stk. je 1, 5 m².
Es sind die Straucharten Prunus spinosa, Crataegus monogyna und Rosa canina in Mischung je 33 % 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

TF5 Festsetzungen Schallschutz

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

2. An der Nordostfassade des zukünftigen REWE-Marktgebäudes ist 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 R'w ≥ 20 dB aufweisen.

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

Tabelle zur TF 5 - Festsetzung Schallschutz, Punkt 3

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schallleistungspegel LWA in dB (A)	
			Tag	Nacht
Abluft Convektomat	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 EWYQ050BAW	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)

VI. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

TF 6 Festsetzung von Werbeanlagen

Werbung und Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Zusammenhang mit dem im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" angebotenen Leistungen und den vorhandenen Betriebsstätten zulässig.

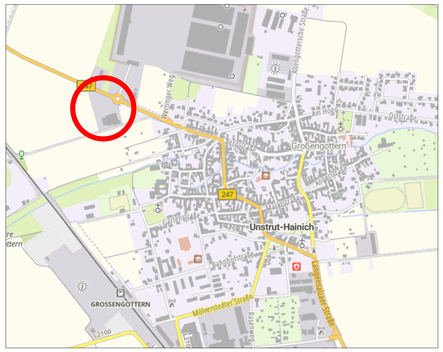
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Bewegte oder blinkende Werbetafeln sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 88 ThürBO)

Die Planurkunde diese Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

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



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

Planstand: Entwurf

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

Maßstab	Plan-Nr.	Datum
1:500	E 01	25.09.2024

H/B = 684 / 1012 (0.69m²)

Allplan 2023