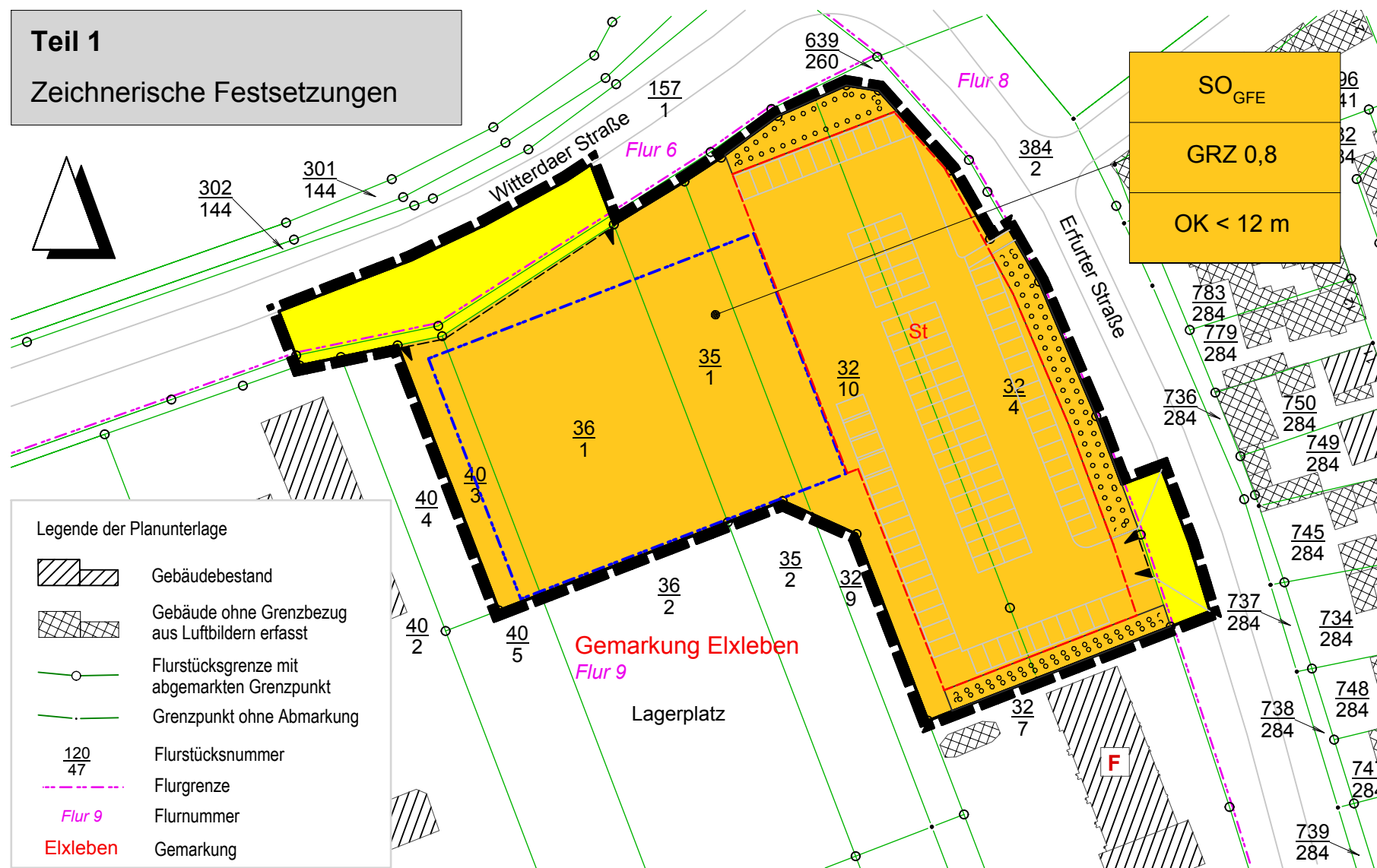


## Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



## Teil 2 Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - SO<sub>GFE</sub>  
gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
OK Höhe Gebäude als Höchstmaß  
hier: Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

## Teil 3 Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt, mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkeprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup>; davon einem Nonfood-Bereich unter 7% mit maximal 84 m<sup>2</sup>.
- integrierter Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 250 m<sup>2</sup>
- ergänzender Shopbereich (Bäckerei / Cafe / Geldinstitut) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind Büros, Aufenthalts- und Lagerräume zulässig.

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

§ 2 (1) Die Höhe von Gebäuden, festgesetzt als OK Gebäude der Haupt- und Nebengebäude, beträgt maximal 12 m. Als Oberkante Gebäude gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt maximal 0,8, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.  
Die Stellplätze sind in versickerungsoffener Bauweise (keine Vollversiegelung) zu realisieren.

### 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. Stellplätze für Behinderte und Personal sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### 4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich für Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. § 4 (1) der textlichen Festsetzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

## 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20. und 25. BauGB)

§ 4 (1) In den Pflanzgebotflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25. a) BauGB sind je angefangene 30 qm Pflanzgebotfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau 2. Ordnung anzupflanzen.

§ 4 (2) Die sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind im Sinne einer privaten Grünfläche gärtnerisch zu pflegen.

§ 4 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und 2 Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

### Bäume:

mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)  
mögliche Wuchshöhe 10,00 - 20,00 m  
> 14 cm Stammumfang  
Baumscheibe mindestens 6 m<sup>2</sup>

heimische Obstbäume (Hochstamm)  
Anpflanzungshöhe mindestens 1,50 - 2,00 m und > 12 cm Stammumfang

### Pflanzenliste (heimische Sorten / Arten)

#### Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe

- Feld-Ahorn - (Acer campestre)
- Holzapfel - (Malus sylvestris)
- Vogelkirsche - (Prunus avium)
- Eberesche - (Sorbus aucuparia)
- Elsbeere - (Sorbus torminalis)
- Kornelkirsche - (Cornus mas)

## Teil 4

### Hinweise

#### 1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

#### 2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten zum Vorhaben Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Amt 14 - Bodenschutz/Altlasten des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### 3. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich der 110kV und 20kV Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.  
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Sömmerda) anzuzeigen.

#### 4. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Sondergebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Sömmerda) anzuzeigen.

#### 5. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

#### 6. 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 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

#### 7. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.



## Gemeinde Elxleben

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka - Markt"



Maßstab: 1 : 1000    Verfahrenstand: Entwurf    Druckdatum: November 2014

## STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung,  
Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorfneuerung  
inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:  
Kälte-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Telefax: 03631/981300  
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.