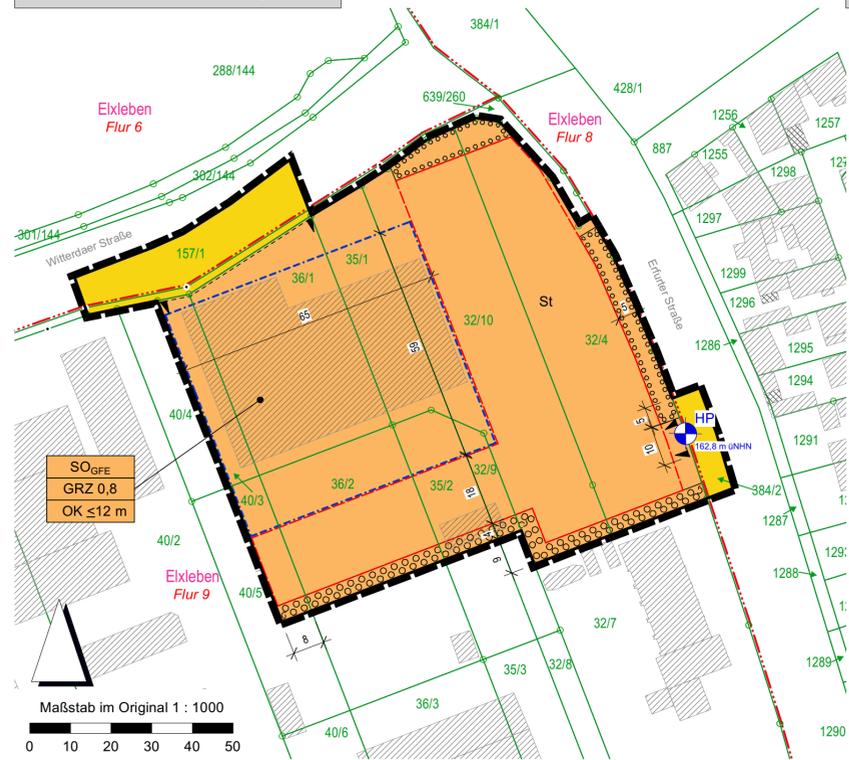


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

SO_{GFE}
GRZ 0,8
OK ≤12 m

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante i.V.m textl. Festsetzung § 2 (1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich für Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

HP Höhenbezugspunkt 162,8 m über NNH

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
- Flurstücksnummer
- Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Bemaßung in Metern

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² inklusive folgender Nutzungen zulässig:

- entsprechende Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren),
- integrierter Getränkebereich,
- ergänzender Shopbereich (Bäckerei / Cafe / Geldinstitut).

Maximal 10 % der Verkaufsfläche können als Nonfood-Bereich genutzt werden.

§ 1 (2) Außerdem sind im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Fahnenmasten, Mülltonnenstellplätze inkl. Einhausungen, technische Versorgungsanlagen, Regenrückhalteanlagen etc.) sowie
- Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO

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, insbesondere auch die Höhe von Werbeanlagen und Fahnenmasten, festgesetzt als OK Gebäude der Haupt- und Nebengebäude, beträgt maximal 12 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 bzw. Attika).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch PV-Anlagen bis 2,50 m ist zulässig. Darüber hinaus ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüfter, Klimaanlage etc.) bis maximal 2,50 m auf bis zu 20 % der Dachfläche zulässig.

§ 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt maximal 0,8. Die Zufahrten und Fahrgassen sind zu asphaltieren.

3. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

§ 3 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlage etc. bis zu 1m ist zulässig.

§ 3 (2) Im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

§ 3 (3) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (siehe Textliche Festsetzung § 1 (2)) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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

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

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

§ 4 (3) Die vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) 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 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Bäume sind mittels 3-facher Pfahlverankerung zu sichern und gegen Verdunstung und Verbiss (Zaunanlage, Manschetten) zu schützen. 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 m²
 - 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)
- Ebersesche - (Sorbus aucuparia)
- Elsbeere - (Sorbus torminalis)
- Kornelkirsche - (Cornus mas)

5. Festsetzung gemäß § 12 (3a) BauGB

§ 5 Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

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 abzuzeichnen 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes ist Teil einer Altlastverdachtsfläche, die im Altlastverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen gemäß § 2 Abs. 5 u. 6 des BBodSchG unter der Thaliskennziffer 11255 registriert ist. Es gibt derzeit keine Anhaltspunkte, dass das Planvorhaben an dieser Stelle nicht umsetzbar ist. Bei der Baufreimachung und den anschließenden Tiefbauarbeiten auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen zu achten. 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 bzw. weitergehende Maßnahmen abzustimmen und festzulegen.

3. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich der 110kV und 20kV Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die notwendigen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbeplanzung 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. 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.

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 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 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.

7. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Außerhalb des Plangebietes (östlich der Erfurter Straße) befindet sich ein amtlicher Festpunkt (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerfestpunkt) der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Geodätische Festpunkte sind entsprechend § 25 (3) des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (in Kraft getreten am 01. Januar 2010), besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

8. 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.

Teil 5
Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 23.10.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt)	am
2. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB	am
- Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt)	am
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Elxleben, den	Unterschrift Siegel

3. - Abwägungsbeschluss gemäß § 3 (2) Satz 6 i.V.m. § 1 (7) BauGB	am
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
- Mitteilung des Abwägungsergebnis	am
Elxleben, den	Unterschrift Siegel

4. - Genehmigung mit Bescheid des Landkreises Sömmerda	vom
Elxleben, den	Unterschrift Siegel

5. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.	Elxleben, den	Unterschrift	Siegel
6. - Nach Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten	am		
Elxleben, den	Unterschrift	Siegel	

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom übereinstimmen.

Erfurt, den Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Erfurt - Siegel

Gemeinde Elxleben

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka-Markt"

Teil 1 bis Teil 5



Quelle: Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Verfassensstand: Entwurf Druckdatum: Juli 2024

STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/95919
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.