



# Gemeinde Elxleben



## Anlage 1 zur Begründung

Rechtskräftiger  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/2014  
„Edeka-Markt“

Verfahrensstand:

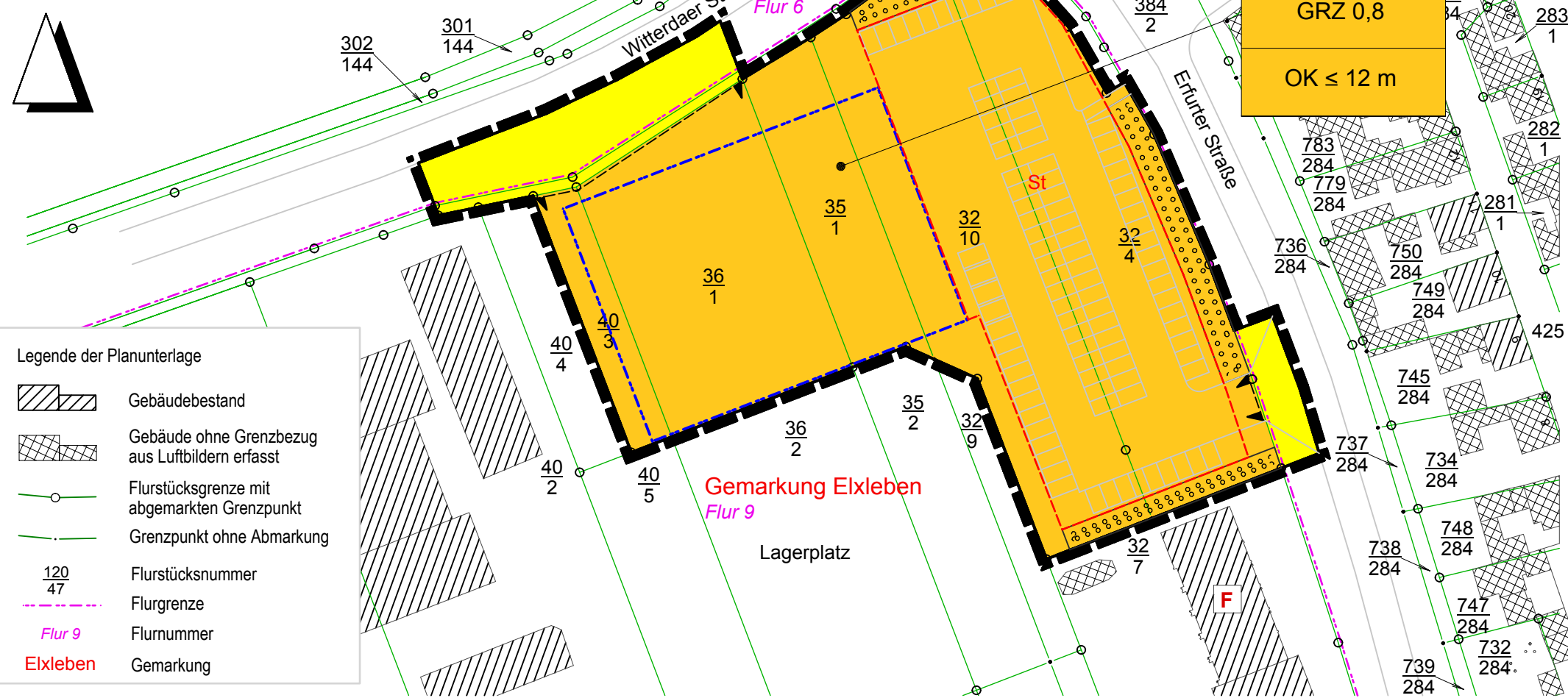
## Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

Elxleben Juli 2024



**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand
	Gebäude ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst
	Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Flurnummer
	Gemarkung

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - SO<sub>GFE</sub> gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - OK Höhe Gebäude als Höchstmaß hier: Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Bereich für Ein- und Ausfahrt
- 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
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
  - räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- 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, Milchreprodukte, 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.
- 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.
- 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.
- 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.

§ 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. 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 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

- 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.
- 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 Thalis-Kennziffer 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 Sommerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise bzw. weitgehende Maßnahmen abzustimmen und festzulegen.
- 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. Abwasserverbände) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- 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 Sommerda) anzuzeigen.
- 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 wieder einzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.
- Geologische Verhältnisse und Belange**

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, 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.
- Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze**

Außerhalb des Plangebietes (östlich der Erfurter Straße) befindet sich ein amtlicher Festpunkt (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkt) 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 TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.
- 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

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Eixleben hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 16.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka-Markt" der Gemeinde Eixleben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister
- Planverfasser**
- Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka-Markt" der Gemeinde Eixleben wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Katho-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
- Nordhausen, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Stadtplanungsbüro

**Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eixleben hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.01.2015 bis 27.02.2015 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.01.2015 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.02.2015 aufgefordert worden.
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister
- Planunterlage**
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.
- Erfurt, den ..... (Siegel) Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasterbereich Erfurt -
- Satzungsbeschluss**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Eixleben hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka-Markt" nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister
- Genehmigung**
- Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka-Markt" wurden nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Eixleben am ..... beim Landratsamt Sommerda zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch Bescheid vom ..... /Az.: ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister
- Beitrittsbeschluss**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Eixleben ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... /Az.: ..... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister
- Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Gemeinderates der Gemeinde Eixleben sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekundet.
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister
- Inkrafttreten**
- Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 "Edeka-Markt" der Gemeinde Eixleben ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBeVO
- in Kraft.
- Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Planes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung des Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka-Markt" der Gemeinde Eixleben nicht geltend / geltend gemacht worden.

Eixleben, den ..... (Siegel) ..... (Koch) Bürgermeister

**Gemeinde Eixleben**

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

Maßstab:	1 : 1000	Verfahrensstand:	Rechtsplan	Druckdatum:	Juli 2015
----------	----------	------------------	------------	-------------	-----------

**STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN**

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtplanung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:  
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919  
Telefax: 03631/981330  
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.