



Planteil A - Legende

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet: Einkaufszentrum
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 - 20 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,8
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 435 max. Firsthöhe: 435 m über NHN (= max. Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme
 - Sanierungsgebiet "Innenstadt"

- Vermerk**
 - vorläufig sichergestelltes Überschwemmungsgebiet der Wisenta gem. § 76 Abs. 3 WHG
- Hinweise**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes "Geraer Straße / Rote Brücke"
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude gem. ALK und Luftbild
 - Maßangaben in Metern
 - Höhenpunkte gem. technischem Lageplan (Angaben in Meter über NHN)
 - Topographie (Bestand) gem. technischem Lageplan
 - Leitungsbestand: Thüringer Energienetze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Firsthöhe (=Gebäudehöhe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.03.2016 (GVBl. I S. 153)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch G vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO: Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig im Einkaufszentrum sind Einzelhandelsunternehmen mit folgenden Sortimenten:
 - Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.276 qm, wobei das Non-Food-Sortiment einen maximalen Anteil an der Verkaufsfläche von 15 % umfassen darf.
 - Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 550 m²
 Des Weiteren ist im Sondergebiet ein lokales Postverteilzentrum mit einer Grundfläche von bis zu 600 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 435 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für Anlagen der Lüftungs- und Gebäudetechnik sowie für Solaranlagen um 1 m überschritten werden. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe ist m ü NHN.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Stellplätze und Garagen sind nur im Bereich der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)**
 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist auf der nördlichen Seite ein mindestens 2,5 m breiter Radweg einzuordnen und entsprechend herzustellen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - In den in der Sondergebietsfläche ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen) festgesetzten Flächen ist eine Baumreihe aus heimischen und standortgerechten Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 10 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume wird auf Hochstamm 12-14 (HST 12-14) festgesetzt. Die Baumreihe darf im Bereich von Leitungen unterbrochen werden.
 - Im Sondergebiet ist je angefangener 6 Stellplätze ein Kleinkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität 12-14 in die Parkplatzfläche zu pflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

6. Gestaltungssatzung der Stadt Schleiz
 Es wird festgesetzt, dass für das Satzungsgebiet die Gestaltungssatzung der Stadt Schleiz nicht anzuwenden ist.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Einreichung eines Bauantrags für das Einkaufszentrum ein schallschutztechnischer Nachweis zu erbringen ist, der belegt, dass an den schutzbedürftigen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nikolaistraße 39" wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des BauGB geführt.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in öffentlicher Sitzung am unter Beschluss-Nr. die Einleitung eines Satzungsverfahrens über den Bebauungsplan "Nikolaistraße 39" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB von den Zielen und dem Zweck der Planung sowie den Auswirkungen durch Auslegung des Plankonzepts mit Begründung und Umweltbericht unterrichtet. Die Möglichkeit der Erörterung und Meinungsäußerung wurde eingeräumt. Der Ort und der Zeitpunkt der Offenlagen wurden fristgemäß im Amtsblatt vom ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom bis zum
- Die Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes mit Stand vom frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom beteiligt und um Stellungnahme ersucht.
- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 unter Beschluss-Nr. den Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung vom 10.05.2016 gebilligt und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht lagen vom 08.06.2016 bis zum 11.07.2016 öffentlich aus. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme ersucht und von der Offenlage der Planung unterrichtet.
- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in öffentlicher Sitzung am unter Beschluss-Nr. die während der Offenlage der Planung abgegebenen Stellungnahmen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in öffentlicher Sitzung am unter Beschluss -Nr. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Schleiz, den Bürgermeister Siegel

8. Die vom Stadtrat der Stadt Schleiz in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes "Nikolaistraße 39" der Stadt Schleiz wurde dem Landratsamt Saale-Orla-Kreis gem. § 21 Abs. 3 ThürKO angezeigt.

Schleiz, den Bürgermeister Siegel

9. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt, das Inkrafttreten regelt sich nach den Bestimmungen der § 3 Abs. 2 und § 6 Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO).

Schleiz, den Bürgermeister Siegel

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes "Nikolaistraße 39" wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schleiz, den Bürgermeister Siegel

Erklärung:
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Pößneck, TLVermGeo



Stadt Schleiz
 SAALE-ORLA-KREIS



Bebauungsplan
"Nikolaistraße 39"

- 3. Entwurf -

M 1 : 1.000

01. August 2018

Entwurfsverfasser:



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@goel.de / www.goel.de