

A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500



SO I a
GRZ 0,8
EG 189,50 m ü. NHN
GH 201,50 m ü. NHN
FD, SD, PD 1°-10°

GELTUNGSBEREICH:
FLURSTÜCKE 726/60, 726/56, 726/57
SOWIE TEIL VON 726/26, FLUR 6
GEMARKUNG KIRCHHASSEL
GRÖSSE ca. 7.691 m²

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel hat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel nach § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsblich bekannt gemacht.	Zu dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom August 2019 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Die Veröffentlichung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.	Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Februar 2020 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Die Veröffentlichung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Uhlstädt-Kirchhasel, den	Uhlstädt-Kirchhasel, den	Uhlstädt-Kirchhasel, den	Uhlstädt-Kirchhasel, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 (3) BauGB ortsblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet" in Kraft getreten.	Katasteramt: Es wird bestimmt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach Stand vom übereinstimmen.	Uhlstädt-Kirchhasel, den
Uhlstädt-Kirchhasel, den	Uhlstädt-Kirchhasel, den	Siegel	Uhlstädt-Kirchhasel, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Saatfeld, den	Der Bürgermeister

B - RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeicherverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003

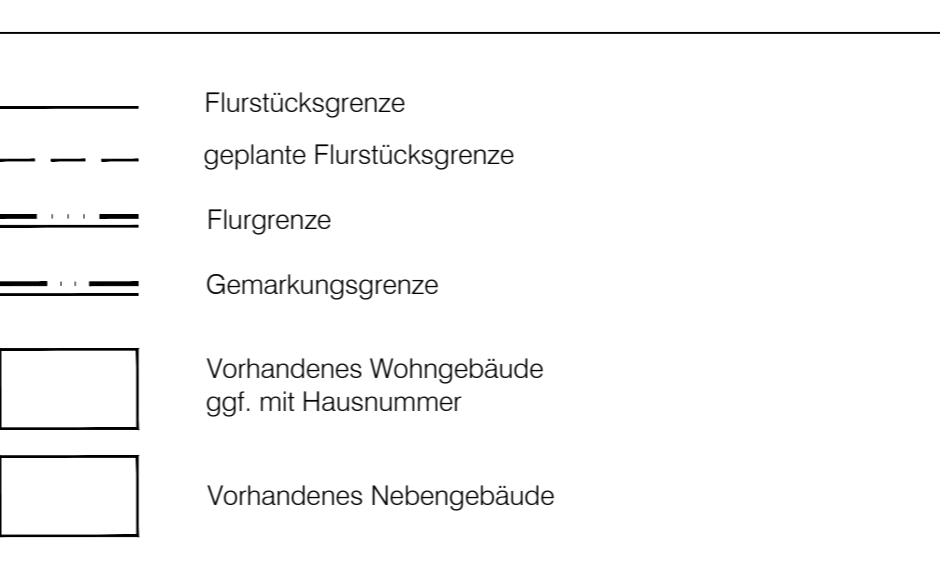
C - PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches : Gemarkung Uhlstädt-Kirchhasel, Flur 6, Flurstücke 726/60, 726/56, 726/57 sowie Teil von 726/26, ca 7.691 ha
Katastergrundlage: Katasterplan M 1 : 1000
0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C - PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
SO (1) Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung "Fleischer, Bäcker" (§ 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO) Siehe textliche Festsetzung E.1.1.
SO (2) Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" (§ 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO) Siehe textliche Festsetzung E.1.1.
SO (3) Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung "Getränkemarkt" (§ 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO) Siehe textliche Festsetzung E.1.1.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 9 (3) BauGB)
GRZ 0,8
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) Höchstmaß hier 0,8 siehe textliche Festsetzung E.2.1.
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß hier 1 Vollgeschoss
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gemäß Eintrag in der Plankarte in Meter über HNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
Zulässige Gesamthöhe (GH) des Hauptgebäudes (Schnittkante der Außenfläche der Wand (Attika) als Höchstmaß, hier 201,50 m über HNH
Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
a Abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.3.1.
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO
- Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
E 1 Ein- und Ausfahrt (E1) für Anlieferung/Logistik und Kunden
E 2 Ein- und Ausfahrt für Anlieferung/Logistik
- Anpflanzung und Erhalt von standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung E.5
Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern mit Einzelbäumen siehe textliche Festsetzungen E.5.2
Anzupflanzende Einzelbäume siehe textliche Festsetzungen E.5.3
Zu erhaltende Einzelbäume siehe textliche Festsetzungen E.5.4
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO
FD, SD, PD 1° - 10°
Flachdach (FD), Schmetterlingsdach (SD), Pultdach (PD), Dachneigungen von 1° bis 10° Siehe textliche Festsetzung E.6.1.
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9 (1) BauGB)
St Flächen für Stellplätze

D - DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



E - PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs.3 BauNVO)
1.1 Sondergebiet SO (1) großflächiger Einzelhandel mit Zweckbestimmung "Bäcker, Fleischer"
Das Sondergebiet SO (1) dient vornehmlich der Unterbringung eines Fleischer- sowie eines Bäckereigeschäftes. Als Verkaufsfläche sind maximal 100 m² zulässig.
1.2 Sondergebiet SO (2) großflächiger Einzelhandel mit Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"
Das Sondergebiet SO (2) dient vornehmlich der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.100 m². Nahversorgungsrelevante Randsortimente sind bis max. 10 % zugelassen.
1.3 Sondergebiet SO (3) großflächiger Einzelhandel mit Zweckbestimmung "Getränkemarkt"
Das Sondergebiet SO (3) dient vornehmlich der Unterbringung eines Getränkemarktes. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 650 m².

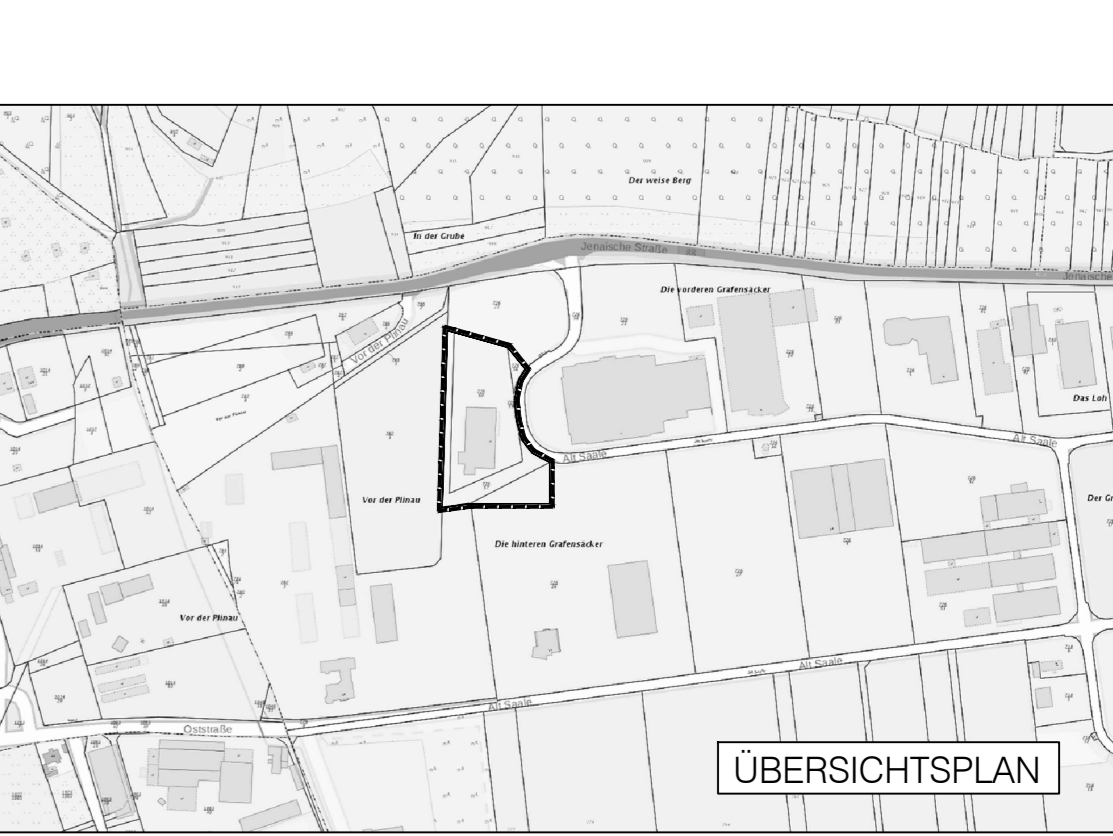
F - HINWEISE

- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im zeichnerischen Teil durch Eintragung der max. GRZ von 0,8 sowie der zulässigen Art der VG i als Höchstwert.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauGB), hier abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB:
Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
3.3 Stellplätze (14 (1) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO)
Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht überdachte Stellplätze nur auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
4.2 Standortgerechte Sträucher
In den gekennzeichneten Bereichen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenliste C GOP anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wuchshöhe der Sträucher darf innerhalb der Sichtfelder eine Wuchshöhe von maximal 0,7 m und in der übrigen Pflanzfläche von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Abgänge sind jeweils gleichartig zu ersetzen. Zusätzlich sind an den im Plan festgesetzten Standorten Laubbäume gemäß Pflanzenliste A bzw. B GOP anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstamm, Stammumfang von 14-16 cm).
4.3 Anpflanzung von Bäumen
An den im Plan festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß Pflanzenliste A bzw. B GOP anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstamm, Stammumfang von 14-16 cm).
4.4 Zu erhaltende Einzelbäume
Die im Bestand eingemessenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten.
5. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen
Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich das Lagern von Paletten und sonstigen Materialien sind gemäß § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO auf den als Pflanzbereiche zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
6.1 Dächer
Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil als Flachdach (FD), Schmetterlingsdach (SD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung (DN) zwischen 1-10°.
6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass im öffentlichen Verkehrsraum keine Blendwirkung eintritt.
Folgende Werbeanlagen sind zulässig:
Insgesamt 10 Fahnenmasten an der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 9,0 m sowie ein Werbepylon an der Zufahrt max. 10,0 m und Leuchttransparente am Gebäude bis max. 9 m² je Transparent
Bei der Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen ist die Verwendung von grellen Farbblöcken, Leucht-, Reflex- und Signalfarben unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig.
Sonstige Werbeanlagen sind zunächst grundsätzlich unzulässig und bedürfen einer Abstimmung und entsprechender Regelungen mit der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel

F - HINWEISE

- Alltasten
Unabhängig von der zur allgemeinen Information eingetragenen Alltastfläche besteht im gesamten Plangebiet nach § 2 des Thüringer Bodenschutzgesetzes die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden.
3. Kampfmittel
Einzelrunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.
4. Baufeldräumung
In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und andere Gehölze sowie Röhrichte zum Schutz von Nest-, Brut-, Wohn- und Zuluftstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unerbührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Der Abriss von Gebäuden ist vorzugsweise im Herbst (Oktober) vorzunehmen, wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind. Andernfalls ist kurz vorher eine Nutzung durch Arten auszuschließen.
Niederschlagswasser
5. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich vorgesehen ist. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, der über verschiedene Grundstücke hinweg erfolgt, nicht durch z.B. ein Aufhohen des Baugrundstücks zu unterbrechen.
6. Ökologische Belange und Artenschutz / Außenbeleuchtung
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Umgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern sowie Fassadenbegrünungen.
Als Außenleuchten sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen, gelb-orange leuchtende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs zulässig. Als Ausnahme auch andere Lampen und Leuchten zugelassen werden, wenn sie eine vergleichbare Wirkung auf Insekten aufweisen wie Natriumdampf-Lampen oder LEDs. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
7. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Normen 4109 bzw. 18005 (Schallschutz) und 18920 (Baumschutz) werden bei der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel" - SO "Großflächiger Nahversorgungshandel"



Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel	Stand:	Verfahrensstand:
Uhlstädt-Kirchhasel	11. August 2020	Genehmigungsfassung

Der Entwurf und die Anfertigung des Planes erfolgte durch das Architekturbüro Dipl. Ing. Erhard Soyk, Allee 9, 32756 Detmold in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel

