# Bebauungsplan Nr. 001

„Gewerbegebiet" und „Sondergebiet für ein Einkaufszentrum"

Gemeinde Hötzelsroda
Bereich Mittelhof
Kreis Eisenach

FERTIGUNG

## PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 1, § § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauG, – § § 1 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

1.1 Gewerbegebiete (§ § 8 BauNVO) — GE

1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ § 11 BauNVO) Einkaufszentrum — SO – EINKAUFSZENTRUM –

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 1, § § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO – § § 16 BauNVO –)

2.1 Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis z.B. 0,7

2.5 Grundflächenzahl — Dezimalzahl z.B. 0,4

2.7 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze — römische Ziffer z.B. III
als Mindest- und Höchstzahl — römische Ziffer z.B. II – V
zwingend — römische Ziffer im Kreis z.B. (V)

2.8 Höhe baulicher Anlagen z.B. ü. Bezugspunkt
als Höchstgrenze
Traufhöhe TH z.B. TH 12m über Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, – §§ 22 und 23 BauNVO –)

3.1 Offene Bauweise — O

3.4 Baugrenze

3.2 Abweichende Bauweise — a
OFFENE BAUWEISE BEI DER GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50m ZULÄSSIG SIND.

4. Verkehrsflächen und Anlagen im Verkehrsraum mit Funktionen wie Parkplätzen, Grünanlagen, Lärmschutzanlagen
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauG, – § § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauG –)

KEIN EINTRAG

5. Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und für die Leitungen mit Leitungsrechten
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 6 BauG, – § § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauG –)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.1.1 Anbaubeschränkungen (Straßen — § § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6 BauG)

5.1.2 Sonstige Geh-/Fahrt- und Leitungsrechte

5.1.3 Bereich Verkehrsberuhigung

6. Grünflächen
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauG)

Zweckbestimmung — Friedhof

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 6 BauG)

FEUCHTGEBIET EVTL. REGENWASSER-RÜCKHALTEBECKEN

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauG)

KEIN EINTRAG

9. Flächen für Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauG)

KEIN EINTRAG

10. Flächen für Nutzungsbeschränkungen / für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und Abfällen / für Ablagerungen
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 19, 20 und Abs. 6 BauG)

Zweckbestimmung — Wasser

11. Planungs-, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz / zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 und Abs. 6 BauG)

11.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauG)

11.3.1 Umgrenzung von Flächen für den Anbau von Gehölzen zur Ortsrandeingrünung
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauG)

GRÜNZONE TEILWEISE MIT FUSS-/RADWEGEN BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG UND GARDENTEICHE ZU ERHALTEN

Anpflanzen Bäume : ⊙

12. Sonstige Planzeichen

13.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauG)

Zweckbestimmung: St — Stellplätze

13.5 NR Gebäudeflächen und Leitungen Bestand
(§ § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauG)

z.B. GW (Gleichstrom), z.B. GK (Drehstrom) — Gattung 120,0 m ü. NN, Gattung 118,0 m ü. NN

13.10 Planungen bzw. Festsetzungen
(§ § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauG)

13.11 Grenze des Geltungsbereichs

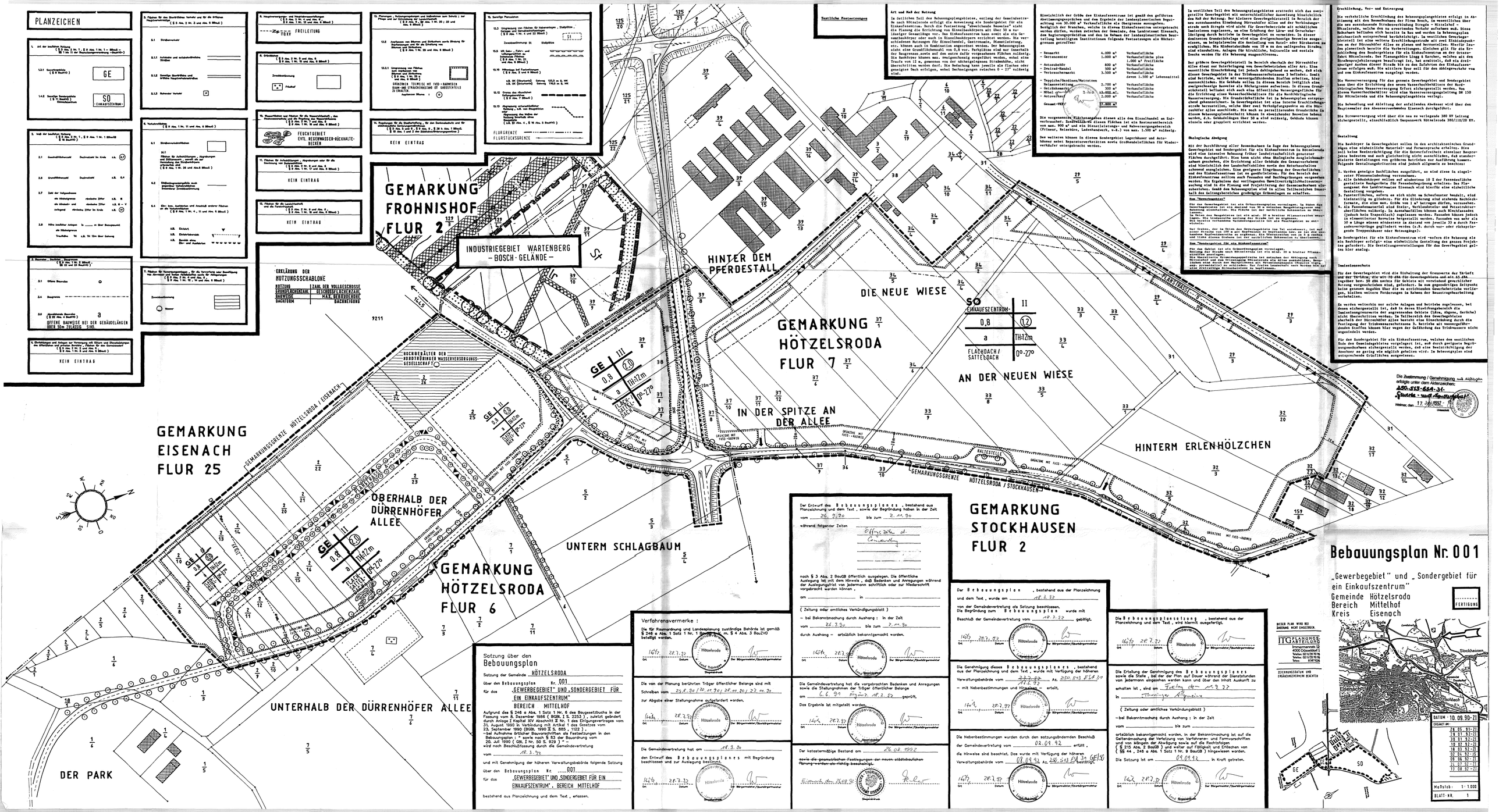
13.13 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung
(§ § 9 Abs. 1 und 7 BauNVO)

z.B. GE (Gewerbegebiet), z.B. SO (Sondergebiet)

FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE

## ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| ART DER NUTZUNG | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | MAX. GEBÄUDELÄNGE |
| DACHFORM | DACHNEIGUNG |




## Textliche Festsetzungen

**Art und Maß der Nutzung**

In östlichen Teil des Bebauungsplangebietes, entlang der Gemeindestraße nach Mittelhofe erfolgt die Ausweisung als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum. Durch die Festsetzung "abweichende Bauweise" sieht die Planung die Errichtung von Einzelhandelsgroßmärkten mit über 30 m maßlicher Gesamtlänge vor. Das Einkaufszentrum kann somit als ein Gesamthandelsobjekt oder auch in Einzelhandelsgroßmärkten errichtet werden. Die verschiedenen Nutzungen für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, etc. können auch in Kombination angeordnet werden. Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Parkplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den extra dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Baukörper können max. zweigeschossig ausgeführt werden, wobei eine Traufe von 12 m, gemessen von der mittleren Straßenmitte, nicht überschritten werden darf. Die Bedachung kann jeweils als Flachdach oder geneigtes Dach erfolgen, wobei Dachneigungen zwischen 0 – 27° zulässig sind.

Bezüglich der Größe des Einkaufszentrums ist gemäß den geführten Abstimmungsgesprächen und den Ergebnisse der landesplanerischen Begutachtung 30.000 m² Verkaufsfläche als Obergrenze anzusehen. Bezüglich der Branchen, welche in diesem Einkaufszentrum untergebracht werden dürfen, werden zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt Eisenach, dem Regierungspräsidium und den in Rahmen der landesplanerischen Beurteilung beteiligten Institutionen folgende Festsetzungen als Höchstgrenzen getroffen:

| | | |
|---|---|---|
| – Baumarkt | 4.000 m² | Verkaufsfläche |
| – Gartencenter | 1.000 m² | Verkaufsfläche plus 1.000 m² Freifläche |
| – Lebensmittelmarkt | 800 m² | Verkaufsfläche |
| – Zweitrad-Handel | 500 m² | Verkaufsfläche |
| – Textilfachmarkt | 3.500 m² | Verkaufsfläche davon 1.500 m² Lebensmittel |
| – Teppiche/Gardinen/Matratzen | 2.700 m² | Verkaufsfläche |
| – Heimausstattung | 300 m² | Verkaufsfläche |
| – Möbel gemischt | 3.000 m² | Verkaufsfläche |
| – Getränkemarkt | 2.000 m² | Verkaufsfläche |
| Gesamt-VKF: | 17.800 m² | |

Die vorgesehenen Flächenangaben dienen alle dem Einzelhandel am Endverbraucher. Zusätzlich zu diesen Flächen ist ein Restaurantbereich von max. 900 m² und ein Dienstleistungs- und Nahversorgungsbereich (Friseur, Reisebüro, Landesbankwerk, u.a.) von max. 1.500 m² zulässig.

Die weiteren können in diesem Sondergebiet Lagerhäuser und Autohäuser sowie Reparaturwerkstätten sowie Großhandelsflächen für Wiederverkäufer untergebracht werden.

**Ökologische Abwägung**

Mit der Durchführung aller Bauvorhaben im Zuge des Bebauungsplanes Gewerbegebiet und Sondergebiet für ein Einkaufszentrum in Hötzelsroda wird eine intensive Bebauung früher landwirtschaftlich genutzter Flächen durchgeführt. Dies kann nicht ohne ökologische Ausgleichsmaßnahmen geschehen, die Errichtung aller Gebäude des Gesamtvorhabens sind hinsichtlich des landschaftlichbildes sowie des Naturhaushaltes schwerwiegend ausgeleitet. Eine geeignete Eingrünung der Gewerbeflächen und des Einkaufszentrums ist zu gewährleisten. Für den Bereich des Einkaufszentrum sollten zwingend Fassaden und Bachbegrünungen vorgesehen werden. Die Ergebnisse der vorliegenden Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind in die Planung und Projektierung der Gesamtanlagen einzubeziehen. Gemäß den Bebauungsplan sind in allen Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches großflächige Grünanlagen zu schaffen.

**Zum "Gewerbegebiet"**

Für das Gewerbegebiet ist ein Grünordnungsplan vorzulegen, in diesem dann die Bepflanzung der Grünflächen und Grünanlagen sowie die Bepflanzung einzelnen Flächen in der nahrlichen Umgebung festgelegt werden.
Die Höhe des Bauplatzes ist mit mind. 30 m breiter Pflanzstreifen abzugrenzen. Die Anlegung der Grünanlagen ist innerhalb der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hauptgebäude zu realisieren.
Die bereits vorhandene Verdichtungsanlagfläche ist als Fläche für Bepflanzung zu entwickeln.

Der Graben, der im Bereich des Verwaltungsgebäudes im Tal entwässert, ist auf ca. 50 m Länge zu verrohren. Die Verrohrung ist so zu gestalten, daß eine Ausbildung des Grabens ohne Schwierigkeiten wieder vorgenommen werden kann und Tiere dieses Grabens ist der natürlichen Bachaufnahme zu überlassen.

**Zum "Sondergebiet für ein Einkaufszentrum"**

Für das Gebiet ist ein Grünordnungsplan vorzulegen.
Entlang der Straßenfronten ist ein mind. 30 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
Die Anlegung der Verwendungspflanzung ist entgegen der Abtragung nach Fertigstellung der Hauptgebäude innerhalb der Vegetationsperiode zu realisieren. Diese sollen mind durch den Neuaufführung mit Pflanzdampenpolle (Pflanzlöcher nicht kleiner als 1,5 m x 1,5 m) und Bepflanzung mit Pflanzdampen nach Norma DIN 18 916 einer gestaltenden Aufwertung zu begleitenden.

**Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Hörselgau/Hötzelsroda über die neue zweckbestimmte Straßenverbindung Stregda – Mittelhof – Hötzelsroda. Die Straße ist als Sammelstraße ausgebaut worden. Diese Gemeindestraße führt sich bereits bis hin und wurde im Bebauungsplan Hötzelsroda entsprechend berücksichtigt. Die Anbindung des Gewerbegebietes/Einkaufszentrum wird eine dreigeschossige Bauweise ausgewiesen, an beispielsweise die Anordnung von Hotel- oder Bürohäusern zu ermöglichen. Die Mindestabstände von 10 m an den wallgedeckten Straßen sind einzuhalten. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sozziale Zwecke werden für die Behandlung ausgeschlossen.

Der größere Gewerbegebietsteil im Bereich oberhalb der Dürrenhöfer Allee dient zur Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Eine gewerbliche Einschränkung ist jedoch dahingehend zu machen, daß sich dieses Gewerbegebiet in der Trinkwasserschutzzone 3 befindet. Somit sind Betriebe, welche mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, hier ausgeschlossen. Die Gebäude sollen in diesem Bereich lediglich eine zweigeschossige Bauweise aufweisen. In diesem Grundstücksteil befindet sich auch eine öffentliche Versorgungsfläche für die Erstellung eines Wasserhochbehälters für die Nordhörigkeiten Wasserversorgung. Die Grundstücksfläche ist in Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im Gewerbegebiet ist eine interne Erschließungsstraße herzustellen, welche über zwei Verknüpfungspunkte an die Dürrenhöfer Allee anschließt. Die noch zu parzellierenden Grundstücke in diesem Bebauungsgebietsteil können in abweichender Bauweise behandelt werden, d.h. Gebäudelänge über 50 m sind zulässig, Gebäude können einzeln oder gruppiert errichtet werden.

**Gestaltung**

Die Baukörper im Gewerbegebiet sollen in den architektonischen Grundzügen eine einheitliche Material- und Farbensprache erhalten. Dies soll keine Bestnichtung für die Einzelfreiheit einzelner Bauprojekte bedeuten und auch gleichzeitig nicht ausschließen, daß standortdistante Gestaltungen von größeren Betrieben zur Ausführung kommen. Folgende Gestaltungskriterien sind jedoch allgemein zu beachten:

1. Werden genutzte Dachflächen ausgeführt, so sind diese in eingelegter Pflanzmaßnahmen zu versehen.
2. Alle Gebäudehöhen sollen auf mindestens 10 I der Fassendfläche gestaltet Anschlagpunkte für Fassadenbegrünung erhalten. Das Pflanzgerüst aus Stahlrohrwaaren Eisenach wird hierfür eine einheitliche Gestaltung vorgeben.
3. Fensterflächen, sofern es sich nicht um Schaufenster handelt, sind vertikutiig zu gliedern. Für die Gliederung sind stehende Rechteckformen, die eine max. Größe von 1 m betreiben dürfen, vorzusehen.
4. Als Fassadenmaterial sind Stein-, Verblendstein- und Putzstruktur-oberflächen zulässig. In Ausnahmefällen können auch Blechfassaden (jedoch kein Trapezblech) zugelassen werden. Fassaden können jedoch in einheitlicher Bauweise hergestellt werden. Fassaden von mehr als 50 m Länge müssen mindestens in Abstand von jeweils 35 m durch Fassadenvorsprünge gegliedert werden (z.B. durch vor- oder rückspringende Treppenhäuser oder Notausgänge).

In Sondergebiet für ein Einkaufszentrum wird –entsprechen der Bebauung als ein Baukörper erfolgt– eine einheitliche Gestaltung des gesamt Projektes gefordert. Die Gestaltungsvorstellungen für das Gewerbegebiet gelten hier analog.

**Immissionsschutz**

Für das Gewerbegebiet wird die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Luft und der TA-Lärm; die etw-TA-Lärm für Gewerbegebiet und mit 65 dBA tagsüber bzw. 50 dBA nachts für Gebiete, die der Erholung und gesundlicher Wohnen dienen, gefordert. Es ist dem gegenüber Sicherheit keine Gewerbe Angaben über die zu erichtenden Gewerbebetriebe vorliegen, bleiben weitere Forderungen im Rahmen der Bauantragsbearbeitung vorbehalten.

Es werden weiterhin nur solche Anlagen und Betriebe zugelassen, bei denen sichergestellt ist, daß in deren Einwirkungsbereich die Immissionsgrenzwerte der angrenzenden Gebiete (Lärm, Abgase, Gerüche) nicht überschritten werden. Im Teilbereich des Gewerbegebietes oberhalb der Dürrenhöfer Allee besteht eine Einschränkung durch die Festlegung der Trinkwasserschutzzone 3. Betriebe mit wassergefährdenden Stoffen können hier wegen der Gefährdung des Trinkwassers nicht angesiedelt werden.

Für das Sondergebiet für ein Einkaufszentrum, welches den westlichen Ende des Gemeindegebietes vorgelegert ist, muß durch geeignete Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden, daß eine Beeinträchtigung der Anwohner so gering wie möglich gehalten wird. Im Bebauungsplan sind entsprechende Grünflächen ausgewiesen.

Die Zustimmung / Genehmigung nach Aufflagen erfolgte unter dem Aktenzeichen:
230-553-664-34-
Staatliche - und Landrat
Weimar, den 17. Juli 1992

## Verfahrensvermerke :

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.6.90 / 20.11.90 / 29.10.90 / 22.11.90 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Die Gemeindevertretung hat am 18.3.90 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planteil und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.9.90 bis zum 2.11.90 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.6.91 / 29.10.91 / 18.3.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Der katasterrechtliche Bestand am 26.02.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eisenach, den 26.02.92
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR EISENACH

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 18.3.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.3.92 gebilligt.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.7.88 Az. 230-543-FLA 39 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.09.92 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.09.92 Az. 230-543-FLA 39 bestätigt.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.9.92 in Thüringer Allgemeine

( Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt )

– bei Bekanntmachung durch Aushang : in der Zeit vom bis zum

ortsüblich bekanntgemacht worden, in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen ( § 215 Abs. 2 BauGB ) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von § § 44 , 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB ) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 03.09.92 in Kraft getreten.

Ort: Hötzelsroda, Datum: 28.7.92, Der Bürgermeister/Gemeindevorsteher

Satzung über den Bebauungsplan

Satzung der Gemeinde HÖTZELSRODA

Über den Bebauungsplan Nr. 001

für das „GEWERBEGEBIET" UND „SONDERGEBIET FÜR EIN EINKAUFSZENTRUM"
BEREICH MITTELHOF

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 ( BGBl. I S. 2253 ), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885 ; 1122 ) , –bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan , + sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 ( GBl. I Nr. 50 S. 929 ) + – wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.3.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 für das „GEWERBEGEBIET" UND „SONDERGEBIET FÜR EIN EINKAUFSZENTRUM", BEREICH MITTELHOF bestehend aus Planzeichnung und dem Text , erlassen.

DIESER PLAN WIRD BEI ÄNDERUNG NICHT UMGEZOGEN.

ITG ABTEILUNG
Ingenieurbüro für Geodäsie und Geoinformatik
Immanuelstraße 12
4030 Düsseldorf 1
Telefon: 02 13/30 70 16
Telefax: 02 13/30 70 19
Telex: 8587626

EIGENTÜMERSTATUS UND ERGÄNZUNGSVERMERKE BEACHTEN




| | |
|---|---|
| DATUM : 10.09.90-21 | |
| EXPORT AM : | |
| 28.05.93-21 | |
| 28.01.93-21 | |
| 28.01.92-21 | |
| 18.03.92-21 | |
| 03.92-21 | |
| 09.06.92-21 | |
| 31.10.91-21 | |
| 13.08.92-21 | |
| Maßstab : 1 : 1.000 | |
| BLATT-NR. 1 | |