

- Topographie gem. Vermessung
 - Bemaßung (Angabe in Metern)
 - Höhenpunkte gem. Vermessung (Angabe in Metern ü. NHN)
 - Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung
 - Stromleitung gem. Angabe der Stadtwerke Jena Netze GmbH
 - Schmutzwasserleitung gem. Angabe des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla
 - Fußgängerüberweg
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 05.10.2022 (GVBl. S. 414)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 11 BauNVO)
Das Plangebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit den Sondergebiet SO₁ – SO₃ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.1 Zulässig ist im SO₁:

- ein Lebensmittelmarkt als Supermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Pößnecker Liste einschließlich Getränkemarkt, Bäckerei und Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m², wobei die Verkaufsfläche der Bäckerei und Fleischerei auf je 50 m² begrenzt wird. Der Anteil des nicht nahversorgungsrelevanten Sortiments wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

1.2 Zulässig sind im SO₂:

- Fachmärkte mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment gem. Pößnecker-Liste mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m². Zulässig ist ein zentrenrelevantes Randsortiment von 10 % der Verkaufsflächen.

1.3 Zulässig sind im SO₃:

- Stellplätze, Werbeanlagen sowie ein Werbepylon

1.4 Weiterhin sind in den Sondergebieten SO₁ bis SO₂ der Zweckbestimmung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, Stellplätze sowie eine Post-Packstation zulässig. Photovoltaikdach- und -wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind in den Sondergebieten nicht zulässig. Unzulässig ist ein Lebensmittelmarkt als Discounter.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Für die Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Für die baulichen Anlagen in den Sondergebietsflächen wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 239 m ü. NHN festgesetzt.

2.4 Für den zulässigen Werbepylon im SO₃ wird eine maximale Höhe von 242 m ü. NHN festgesetzt.

3. Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)
Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Dach- und Stellflächen anfallende Regenwasser darf nur gedrosselt mit einer maximalen Menge von 5 l/s x ha in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

5. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Hierzu sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen der Ver- und Entsorgungstechnik zulässig.

6. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

7.2 Am Gebäude des Sondergebietes SO₁ sind je drei Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen. An jedem Gebäude im SO₂ sind jeweils zwei Fledermaus- und zwei Vogelnistkästen anzubringen

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Sondergebiet SO₃ sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

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, TLBG
(Katasterbereich Pößneck)

- Planteil A - Legende**
- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- großflächiger Einzelhandel
- Sonstige Sondergebiete: großflächiger Einzelhandel (SO₁ - SO₃)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl 0,8
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 239 maximale Höhe baulicher Anlagen z.B. 239 m (Angabe in m ü. NHN)
- Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
- gestaltete Grünanlage
- Parkanlage
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Leitungsrecht (Niederschlagswasser) zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der Sondergebiete SO₁ - SO₄ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Hinweise**
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. Vermessung / ALKIS und Luftbild

- 9. Nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment gem. Festsetzung 1**
In Verbindung mit der Festsetzung Nr. 1 werden folgende Sortimente als nahversorgungs- und zentrenrelevant festgelegt:
- | nahversorgungsrelevante Sortimente |
|--|
| Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren |
| Blumen, Zimmerpflanzen |
| Lebensmittel, Getränke |
| Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel |
| Heimtiermahrung/Futtermittel für Haustiere |
| Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost |
| Zeitungen / Zeitschriften |
| Zentrenrelevante Sortimente |
| Antiquitäten, Kunstgegenstände |
| Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse |
| Bücher |
| Computer, Computertechnik, Computerzubehör |
| Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör |
| Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör |
| Foto, Fotozubehör |
| Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen |
| Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel |
| Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/Tisch-/Betwäsche), Gardinen |
| Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren |
| Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger |
| Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren, Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung |
| Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf, schulbedarf, Bastelbedarf |
| Sanitärwaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte |
| Schuhe |
| Spielwaren, Bastelartikel |
| Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/Angelbedarf, Waffen |
| Uhren, Schmuck |
| Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte |
| Sportartikel |
| Fahrräder und -zubehör |
- Quelle: BBE (2022) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pößneck (Fortschreibung 2022)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
- 10. Fassadengestaltung:** Mit Ausnahme von Glasflächen sind für die Gestaltung der Fassaden der Gebäude die folgenden Farbtöne gem. NCS-Skala (Natural Colour System) zulässig:
Grautöne im Farbspektrum NCS S 2502-B, 3502-B, 4502-B5502-B oder 6502-B
Brauntöne im Farbspektrum NCS S 5030-Y20R, 5030-Y30R oder 2030-Y40R
- Hinweise:**
Belange des Artenschutzes: Im Rahmen des Abrisses der vorhandenen Gebäude sowie der Baufeldfreimachung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.
Belange des Baugrundes: Das Plangebiet liegt gem. Subrosionsgefährdungskarte des TLUBN in der Gefährdungskategorie B-b-I-2 (Erdfälle und -einsenkungen sind möglich).

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Pößneck am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Pößneck am durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Pößneck in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Bereitstellung der öffentlichen Bekanntmachung und der Entwurfsunterlagen im Internet. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Pößneck hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Pößneck hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1-6

Pößneck, Bürgermeister

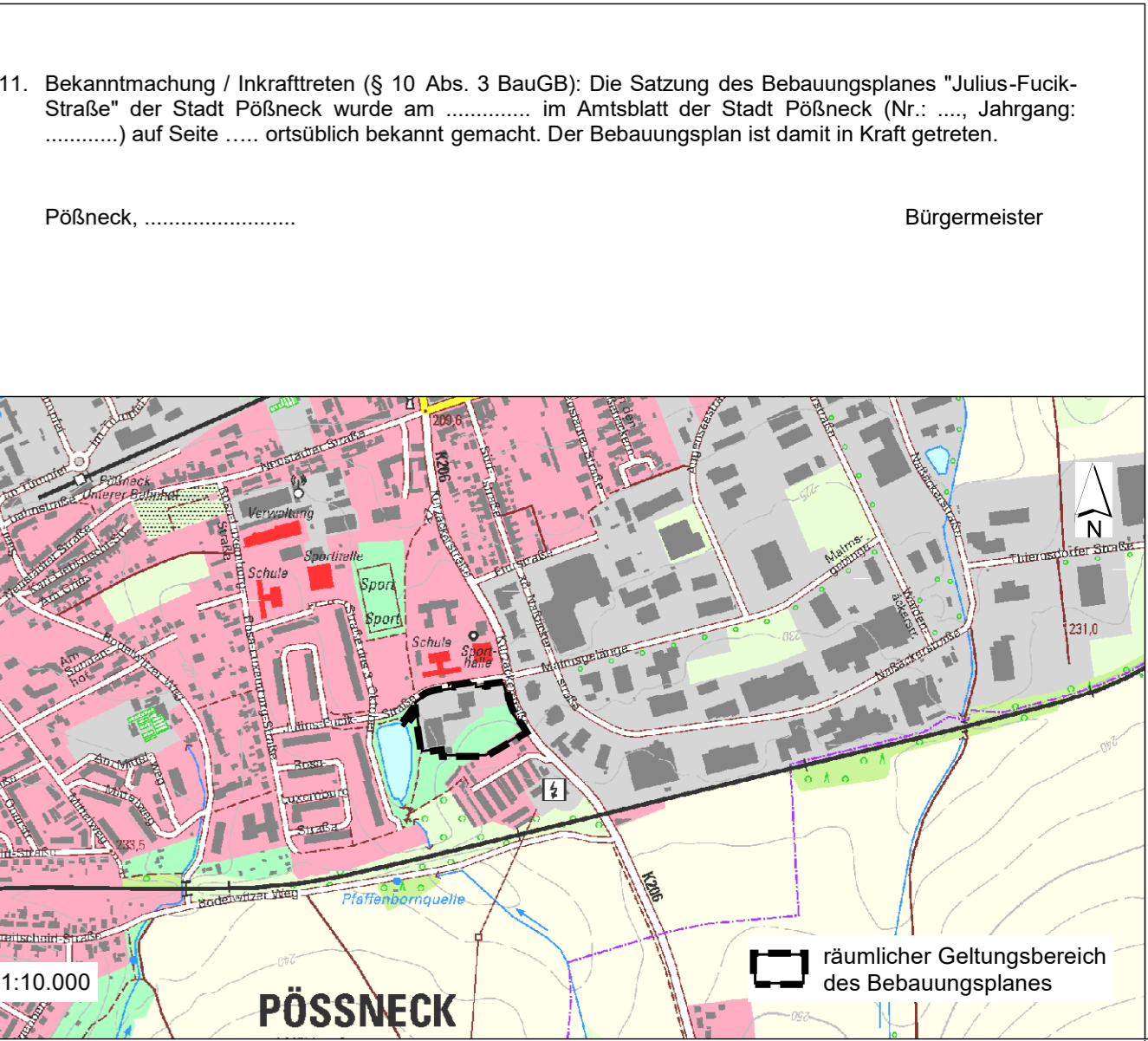
Pößneck, Bürgermeister

Pößneck, Bürgermeister

Pößneck, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Pößneck vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

Pößneck, Bürgermeister



Bebauungsplan
der Stadt Pößneck

- Entwurf -

Bebauungsplan
"Julius-Fucik-Straße"

M 1 : 1.000

26. Januar 2023

GOL
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de