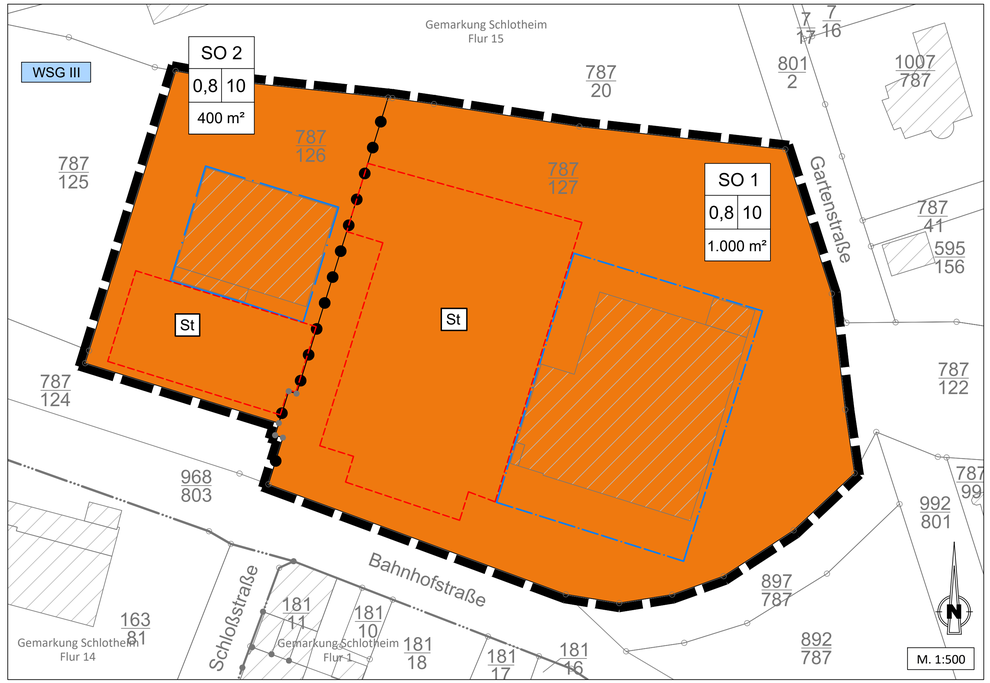
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Handel OT Schlotheim"



Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBB "Sondergebiet Handel OT Schlotheim"

Zeichenerklärung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, Dezimalzahl gemäß § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO
FH Firsthöhe, maximal 10,00 m über Bezugspunkt
unterer Bezugspunkt = vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes

Nutzungsschema (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl | Firsthöhe
maximale Verkaufsfläche

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Hinweise

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkten

Flurstücksgrenze mit nicht abgemarkten Grenzpunkten

787/127 — Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

WSG III — Wasserschutzgebiet Schutzzone 3, festgesetzt

Zeichenerklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Geltungsbereich

Lebensmittelmarkt mit Bäckerei

Erschließungsfläche

Stellplätze

Behindertenparkplatz

Eltern-Kind-Parkplatz

Fahrradparkplatz

Stellplatz Einkaufswagen

Grünfläche, Bestand

Geschäft des Einzelhandels

Bäume, Bestand

Hinweise

1. Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich den zuständigen Behörden (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Unstrut-Hainich oder dem Bereich Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Archäologie) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.
   Tiefbauarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.

2. Die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit 60 dB (A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr) gewerblich sind einzuhalten.

3. Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Es wird um eine unverzügliche Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen nach Abschluss der Maßnahme in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen gebeten.

Übersichtskarte

M. 1:10.000

Textliche Festsetzung Teil B

1. **Art der baulichen Nutzung**
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO zulässig.

Zulässige maximale Verkaufsfläche:
SO 1: 1.000 m²
SO 2: 400 m²

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.2 Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine Firsthöhe von 10,00 m festgelegt. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte der Gebäude.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

4. **Stellplätze**
   § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO

4.1 Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesen Flächen zulässig.

Verfahrensvermerk:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den ....
(Siegel) Referatsbereichsleiter

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 184).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 30.Juli 2019 (GVBl. 2019, 323), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, 465), letzte berücksichtigte Änderung:
mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003 (GVBl. 2003, 511), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen am 13.06.2022 beschlossen und am 30.06.2022 im Amtsblatt „Heimatbote" Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am .....gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde am .....im Amtsblatt sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und gem. § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet gestellt.

3. Förmliche Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom .....zur Abgab einer Stellungnahme bis einschließlich .....aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

4. Abwägung
Der Stadtrat der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. .....).
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom.....mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5. Durchführungsvertrag
Der Durchführungsvertrag wurde am..... gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 5.:

Nottertal-Heilinger Höhen den ....
(Siegel) Bürgermeister

6. Genehmigung

Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Handel OT Schlotheim" der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom .....,
AZ ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Nottertal-Heilinger Höhen den ....
(Siegel) Bürgermeister

7. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Nottertal-Heilinger Höhen den ....
(Siegel) Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss Nr..... vom ..... wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Handel OT Schlotheim" der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen im Bauamt der Stadt Nottertal Heilinger Höhen, Markt 1, 99994 Nottertal-Heilinger Höhen während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Nottertal-Heilinger Höhen den ....
(Siegel) Bürgermeister

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

"Sondergebiet Handel OT Schlotheim"

der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen

Stand: November 2023

USERVERSION-2019PROJEKTE_PARTE_Ing.Büros Weimar/BIL_Bauag Hohndorf/BP_JBP-Hanold_Schlotheim-Nebel/05_Lph 3-4 EP_GPle_CADVI_Entwurf/BP_Nebl_Schlotheim_Entwurf_2023-11-09.dwg