VERFAHRENSVERMERKE:

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

Gotha, den .....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

Der Stadtrat hat in der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2012 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 27.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Friedrichroda, den 28.04.2012
Köppel (Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.03.2012 ortsüblich.

Friedrichroda, den 28.04.2012
Köppel (Bürgermeister)

Die von Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 16.05. / 22.05.2012 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Friedrichroda, den 28.04.2012
Köppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat am 23.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'" als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1 'Misch- und Gewerbegebiet 'Am Schilfwasser'" in Friedrichroda mit Begründung grünordnerischem Fachbeitrag sowie Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Friedrichroda, den 28.04.2017
Köppel (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'" als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1 'Misch- und Gewerbegebiet 'Am Schilfwasser'" in Friedrichroda, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie Begründung, grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht, hat gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2017 bis zum 06.06.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 20.04.2017 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Friedrichroda, den 28.04.2017
Köppel (Bürgermeister)

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friedrichroda, den 28.04.2017
Köppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedrichroda, den 28.04.2017
Köppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'" als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1 'Misch- und Gewerbegebiet 'Am Schilfwasser'" in Friedrichroda gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 01.02.2018 gebilligt.

Friedrichroda, den 28.04.2018
Köppel (Bürgermeister)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Genehmigung durch Eingangsbestätigung für den Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße" als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1 'Misch- und Gewerbegebiet 'Am Schilfwasser'" in Friedrichroda, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Schreiben des Landrasamtes

vom 28 APR 2018

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bekundet.

Friedrichroda, den 02 MAI 2018
Köppel (Bürgermeister)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'" als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1 'Misch- und Gewerbegebiet 'Am Schilfwasser'" in Friedrichroda sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18 MAI 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) sowie auf die Anwendbarkeit des § 125a BauGB hingewiesen worden.

Friedrichroda, den .....
Köppel (Bürgermeister)

Plangrundlage: Stadt Friedrichroda

TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

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

MI — Mischgebiet

SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

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

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
Bauweise	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der zeichnerisch festgesetzten Bezugshöhe

408.00 m — Bezugshöhe in Meter über NHN als unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO (Beispiel)

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

o (a) — von der offenen Bauweise abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; Einfahrtbereich

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

ÜSG — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmenzum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a, b, c, d, e, f — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P — Private Pflanzflächen

1 — Nummerierung der Pflanzflächen (Beispiel)

E — Erhaltung: Bäume

A — Anpflanzen: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

ALVF — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

8. Nachrichtliche Eintragungen

vorhandene Flurstückgrenzen

112/5*1 — Flurstücks-Nummern (Beispiel)

Flurgrenzen

Gebäude - Katasterbestand

+608.00 — Höhenlinienvorrat mit Höhenangaben (Quelle: Geoportal Thüringen)

D — Kennzeichnung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B - TEXTTEIL

In Eingränzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB

SO - Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, zulässige Bebauung gemäß § 11 BauNVO
SO 1 - Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, max. Verkaufsfläche: 1.950 m²
SO 2 - Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, max. Verkaufsfläche: 1.300 m²

MI - Mischgebiet, zulässige Bebauung gemäß § 6 BauNVO

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

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird unter Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch die zeichnerisch festgesetzte Bezugshöhe für die jeweilige überbaubare Fläche bestimmt.

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 6 ThürBO

3.1 Sondergebiete 1 und 2:
Festsetzung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO):
Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Für die Gebäudelängen ist keine Längenbegrenzung festgesetzt. Dies gilt nicht für baulich untergeordnete Anlagen gem. § 14 BauNVO.
Im Übrigen gelten die in § 22 BauNVO getroffenen Vorgaben der offenen Bauweise.

3.2 Mischgebiet:
Entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO sind die Mischgebiete (MI) für Nutzung nach § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr.1-5 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsflächen bis 150 qm zugelassen werden, wenn sie in einem Zusammenhang mit der jeweiligen Betriebsstätte stehen.

Festsetzungen der abweichenden offenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO):
Die Errichtung von Gebäuden ohne seitliche Grenzabstände ist zulässig.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen: (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO):
Der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmten Höhenangaben festgeschrieben.
Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 2,00 m zulässig.

3.4 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO):
Die zulässigen Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf die Errichtung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen beschränkt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes.

Teilfläche	Emissionskontingent	
	Lex, tag [dB(A)]	Lex, nachts [dB(A)]
SO 1	55	45
SO 2	55	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Im Gebiet SO 1 ist der zur Kühlturm- und Lüftungsanlage gehörende Verflüssiger im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vor der Südost-Seite des Marktes im Freien zu installieren.

Im Gebiet SO 1 ist der Anlieferbereich an der Nordost-Seite des Gebäudes zulässig.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und vor Einleitung in den Vorfluter auf die maximal zulässige Abflussmenge zu drosseln.
Das Regenrückhaltebecken ist als naturnah gestaltetes Becken herzustellen und gestalterisch in die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu integrieren.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB):
In der mit der Nr. 3 festgesetzten Fläche sind vorhandene Bäume und Sträucher, insbesondere Ufergehölze, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Anpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen (BU) 12/14 cm und Sträuchern (B/100; 2xv.) gemäß Artenliste 1 vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Anteilig 30 v.H. der mit der Nr. 3 bezeichneten Fläche sind zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum in der angegebenen Pflanzqualität vorzusehen. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der mit der Nr. 3 festgesetzten Fläche ist die Herstellung je einer Zufahrt in einer Breite von 3,00 m zur rückwärtigen Erschließung des Mischgebietes und zur Wartung des Regenrückhaltebeckens zulässig. Die Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen dem jeweils angrenzenden Gebiet zugeordnet.

6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB):
In dem in der Planzeichnung als SO 1 gekennzeichneten Gebiet sind die Parkflächen und Fahrwege in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen, um eine Verlagerung der gemäß Gutachten vom 27.09.2012 der orientierenden Untersuchung im Bereich Sondergebiet Einzelhandel „An der Bahnhofstraße" im Boden festgestellten Schadstoffe in das Grundwasser zu unterbinden.

6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Die in der Planzeichnung mit der Signatur „Anpflanzen Bäume" festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Bäumen (StU 16/20 cm) gemäß Artenliste 2 vorzunehmen.

Die in der Planzeichnung mit der Nr. 1 festgesetzten Flächen sind zu 60 v.H. mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum in der angegebenen Pflanzqualität vorzusehen. Anpflanzungen sind mit Bäumen (StU 16/18 cm) und Sträuchern (B/100; 2xv.) gemäß Artenliste 2 vorzunehmen. Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen können darauf angerechnet werden. Die gehölzfreien Flächen sind zu mulchen.

Die mit der Nr. 2 festgesetzte Fläche ist zu 30 v.H. mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum in der angegebenen Pflanzqualität vorzusehen. Anpflanzungen sind mit Sträuchern (B/100; 2xv.) gemäß Artenliste 2 vorzunehmen. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. (1) Nr. 25b und Abs. (6) BauGB

Die in der Planzeichnung mit der Signatur „Erhaltung Bäume" dargestellte Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Dauer der Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

6.5 Artenlisten

ARTENLISTE 1
Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus ornus (Faulbaum)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix spec. (Weide)

Sträucher:
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa rubiginosa / canina (Rose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana / opulus (Schneeball)

ARTENLISTE 2
Bäume:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Gemeine Roskastanie)
Aesculus x carnea (Rotblühende Rosskastanie)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Malus 'Fine' (Margarita Apfel 'Fina')
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher:
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Corna alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Lonicera nitida (Immergrüne Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Rosa alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer' (Rote Sommer-Spiree)
Spiraea japonica 'Nana' (Rosa Kissen-Spiree)
Spiraea vanhouttei (Prachti-Spiree)
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (Niedrige Purpurbeere)
Symphoricarpos orbiculatus (Korallenbeere)
Symphoricarpos doorenbosi 'Magic Berry' (Amethystbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum rhytidophyllum (Immergrüner Schneeball)
Weigela florida (Weigelie)

7. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen gemäß THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem):

ALVF: Gemarkung Friedrichroda, Flur 6, Flurstück 109/9

THALIS-Nr.	vorherige Nutzung	derzeitige Nutzung
53632	OBREMA Friedrichroder Möbel GmbH, Möbel GmbH	Gewerbe und Lebensmitteleinzelhandel

Vorliegende Gutachten:
- Kurzanalyse zur Bezirksregulieren Altlastenschätzung des Betriebes OBREMA Friedrichroder Möbel GmbH, Riekex GmbH vom 14.02.1992
- Abschlussbericht der orientierenden Untersuchung eines Altlastenstandortes - Gelände der ehemaligen Möbelfabrik Friedrichroda Bahnhofstraße, Aldi Fischer vom 21.05.2002
- Gesellschaftlich Untersuchungsbericht Friedrichroda, Bahnhofstraße 32, Neubau EDEKA-Markt, IBH - Herold & Partner Ingenieure vom 22.08.2012
- Gutachten zu der orientierenden Untersuchung im Bereich Sondergebiet Einzelhandel "An der Bahnhofstraße" im Rahmen des geplanten Neubaus eines EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße 32 in 99894 Friedrichroda, ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner vom 27.09.2012
- Gutachten zu den orientierenden Untersuchung im Bereich Sondergebiet Einzelhandel "An der Bahnhofstraße" Flurstück 110/9, Bahnhofstraße 30a in 99894 Friedrichroda, ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner vom 13.05.2013

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 und 8 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Pflanzungen sind standortgerechte heimischen Gehölzen der Artenliste 1 zu auszuwählen.
Pro vier Stellplätze ist ein Baum (StU 16/18) gemäß Artenliste 2 zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Plangebietes anrechenbar sind. Die Baumpflanzungen erfolgen gemäß vertraglicher Regelung zwischen Stadt und Fa. Lidl an der Bahnhofstraße.

2. Gestaltung und besonderes Anforderungen an Werbeanlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ThürBO

2.1 Der obere Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden ist auf mindestens 1,00 m unter der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Länge höchstens ein Fünftel der Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
Die Schrifthöhe darf max. ein Fünftel der Gebäudehöhe, jedoch nicht mehr als 1,20 m betragen.
Ausnahmsweise sind Zeichen und Embleme bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

2.3 In den Sondergebieten 1 und 2 ist jeweils eine freistehende Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 10 Meter und einer Breite der Werbefläche von 1,50 Meter zulässig. Eine Beleuchtung freistehender Werbeanlagen während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind auf den in Absatz 2.2 festgesetzten Bemessungsrahmen anzurechnen.

C) HINWEISE:

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen
§ 16 Thür. Denkmalschutzgesetz
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder in Bau befindliche Gegenstände, Skelettreste) ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu verständigen.

2. Bei bekannterweise / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3, Umweltamt, 18. März-Straße 50, 99867 Gotha zu informieren.

3. Werden im Zuge von Baugrunduntersuchungen bzw. späteren Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten von Schutzgütern (Boden, Bodenluft, Wasser) oder sichtbare Kontaminationen festgestellt, ist ob die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Beim Auffinden von Munitionsobjekten im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

6. Vor Fassung des Satzungsbeschlusses sind mit dem Vorhabenträger folgende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen:
- Die Öffnungszeit der Märkte im Plangebiet ist werktäglich (Mo-Sa) von 7.00 bis 22.00 Uhr zulässig.
- Anlieferungen sind nur zur Tageszeit zulässig. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) sind keine Lieferungen und Verladungen zulässig.

7. Die in der Textfestsetzung unter Pkt. 4 dieses Bebauungsplanes aufgeführte DIN 45691 kann im Bauamt der Stadtverwaltung Friedrichroda, Zimmer 16, Gartenstraße 9, 99894 Friedrichroda, von jedermann eingesehen werden.

7. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Friedrichroda, den 28.2.2018
Köppel
Bürgermeister

STADT FRIEDRICHRODA

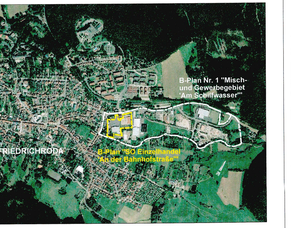
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET (SO) EINZELHANDEL 'AN DER BAHNHOFSTRASSE'" ALS ÜBERPLANUNG EINER WESTLICHEN TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 1 "MISCH- UND GEWEBEGEBIET 'AM SCHILFWASSER'"

M 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes- Bodenschutz- Gesetz (BBodSchG)
Bundes- Immissionsschutz- Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



PLANFASSUNG

planungsgruppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten I Stadtplaner I Architekten
www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

verfahrensträger
STADT FRIEDRICHRODA
99894 Friedrichroda, Gartenstraße 9

projekt
BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET (SO) EINZELHANDEL 'AN DER BAHNHOFSTRASSE'" ALS ÜBERPLANUNG EINER WESTLICHEN TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 1 "MISCH- UND GEWEBEGEBIET 'AM SCHILFWASSER'"

planbezeichnung
PLANFASSUNG
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil

planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160

entwurf
Schiller

gezeichnet
Pritl

datum
September 2017

projekt
215.912

blatt
1

maßstab
1:1.000

HÖB = 420 / LSER (10,5GmE)

Aktenzeichen 2017