



Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)**
 § 1 (1) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet ist gemäß § 12 (3a) BauGB nur die Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Plangebieters mit nachfolgenden Nutzungen zulässig:
- Lebensmittel-Discounter einschließlich Windfang mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² incl. eines NonFood – Bereichs von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
 - Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 41 m²,
 - Büros, Auenmalis- und Lagerräume,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkehranlagen, Terrassen, Freizeitanlagen und Parkplatzbelegungsanlagen sowie Werbepanellen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)**
 § 2 Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK) beträgt im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GE}) maximal 8,50 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,5 m ist zulässig.

- 3. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**
 § 3 Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GE}) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
 § 4 (1) Der vorhandene Gehölzbestand in Plangebiet ist zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
 § 4 (2) Je 500 m² in Anspruch genommener Fläche des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GE}), die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der großflächigen Grünflächenverordnung (GrFV) baulichen Anlagen überdeckt, werden zwei einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und deren Erhalt können dabei angerechnet werden.
 § 4 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflanzen (1. Jahr Fertigstellungsphase und 2. Jahre Entwicklungsphase) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den nachfolgenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

- Teil 2
Planzeichnerklärung**
- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GE}) gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baugrenze
- 04 VERKEHRSLINIEN**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich für Ein- und Ausfahrten
- 05 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Begrünungen sowie von Gewässern
- 06 SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Höhenbezugspunkt für OK Festsetzung
 HP

Teil 5 Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
 Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzustimmen und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- 2. Altlastverpflichtungen**
 Werden im Zuge der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten von Schutzgütern (Böden, Bodenluft, Grundwasser) oder Bodenkontaminationen festgestellt, so ist die UfB des Landesamtes Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 3. Belange des Natur- und des Artenschutzes**
 Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Gotha) anzuzeigen.
- 4. Leitungen**
 Die von den Versorgungsträgern im Planverfahren mitgeteilten Leitungspläne haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Lagerichtigkeit. Sie sind Bestandteil der Verfahrenssakte. Die das Plangebiet berührenden oder querenden Hauptleitungen und -trassen wurden nachrichtlich übernommen; Hausanschlüssen sind davon jedoch ausgenommen. Die genaue Lage von Elektro-Freileitungstrassen und Erdkabeln sowie Gasdruck-, Wasser-, Abwasser-, Fernwärme- und Schmelzwasserleitungen sind im Vorfeld von Erdbreitern und sonstigen Baumaßnahmen innerhalb des Baufeldes aufgrund der erhöhten Sorgfaltspflicht und nach geltender Rechtsprechung durch den Grundstückseigentümer / Bauunternehmer durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln und in der Folge zu beachten. Im Einzelfall ist die Kabelverortung im Baufeld durch Ortung vorzunehmen. Eine Überbauung, Verstellung oder Befestigung vorhandener Leitungen (z.B. Gas, Strom, Wasser bzw. Abwasser etc.) ist nicht zulässig. Die Zugänglichkeit für einen nicht auszuschließenden späteren Havarienfall muss gesichert sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- 5. Geologische Verhältnisse und Belange**
 Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunderkundung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwasserstandsmessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- 6. Planunterlagen**
 Wegen Unannehmlichkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

- Teil 6
Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
 Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 19.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz gemäß § 10 (3) BauGB, § 12 (3) BauGB, § 13 (3) BauGB, § 14 (3) BauGB und § 15 (3) BauGB gefasst und das Plangebiet mit dem Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 22.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.
 Bad Tabarz, den 22.03.2021
- Planverfasser**
 Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 98754 Nordhausen, Kälte-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
 Nordhausen, den 09.03.2021
- Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat in seiner Sitzung am 11.05.2020 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Schreiben vom 26.06.2020 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB in der vorgeschriebenen Weise in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.07.2020 aufgefordert worden.
 Bad Tabarz, den 13.08.2021

Planunterlage

Es wird beschneigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.03.2021 übereinstimmen.
 Gotha, den 22.03.2021

Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat am 03.03.2021 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ nach Prüfung und Abwägung der abgeordneten Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2021.
 Bad Tabarz, den 17.03.2021

Satzungsanzeige
 Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ sind nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Bad Tabarz gemäß § 21 (3) ThürKO am 21.03.2021 dem Landratsamt Gotha angelegt worden. Gemäß Schreiben vom 28.03.2021 / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.
 Bad Tabarz, den 29.03.2021

Betriebsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz ist in seiner Sitzung am 29.03.2021 im Bescheid vom 29.03.2021 die Auflagen / Maßgaben vom 29.03.2021 bis 29.03.2021 öffentlich bekannt gemacht.
 Bad Tabarz, den 29.03.2021

Ausfertigung
 Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgeteilt.
 Bad Tabarz, den 29.03.2021

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz gemäß § 10 (3) BauGB, § 12 (3) BauGB, § 13 (3) BauGB, § 14 (3) BauGB und § 15 (3) BauGB tritt mit dem Inkrafttreten der Planunterlagen in Kraft.
 Bad Tabarz, den 29.03.2021

Verfahrensvermerke
 Die Planunterlagen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 98754 Nordhausen, Kälte-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
 Nordhausen, den 09.03.2021

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat in seiner Sitzung am 11.05.2020 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 Mit Schreiben vom 26.06.2020 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB in der vorgeschriebenen Weise in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.07.2020 aufgefordert worden.
 Bad Tabarz, den 13.08.2021

Gemeinde Bad Tabarz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Revitalisierung Netto Markt"



Quelle: Karte: Geoproy-Gesellschaft © GbR-Th. Freisam (www.geoproy-gesellschaft.de) - Darstellung ohne Maßstab
 Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: November 2020
 Kälte-Kollwitz-Straße 9, 98754 Nordhausen
 Telefon: 03631 999919
 Internet: www.mepplan.de
 E-Mail: info@mepplan.de
 Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder veröffentlicht noch Dritten zugänglich gemacht werden.

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN**