LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Handel

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,97	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse
FH 225,0 m ü.HN	max. Firsthöhe in Metern über HN

3. Bauweise Baugrenzen

	Baugrenze
	Räumlicher Geltungsbereich

4. Verkehrsflächen /Sonstige Planzeichen

	Ein- Ausfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächenbegrenzungslinie
St	Stellplatzfläche

5. Pflanzungen

	Baumpflanzungen
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
G1 - G2	Anpflanzen von Gehölzen s. textliche Festsetzung 2.3

7. Nachrichtliche Übernahme

14/93 / 18	Flurstücksnummer Flurstücksgrenze
27	vorh. Wohngebäude
	vorh. Wirtschaftsgebäude
+ 212,65	Höhe über HN

8. Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse
Firsthöhe	

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4624.30-073077-SO-An d. Kulmbacher Str.
Weimar, den 13. April 2005

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

nach § 12 BauGB

"Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße"
07318 Saalfeld
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
- Begründung mit Umweltbericht

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGbl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung und Ausweisung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997
- Thüringer Kommunalordnung vom 28.01.2003
- Bundesfernstraßengesetz vom 20.02.2003
- Thüringer Straßengesetz vom 06.01.2003
- Europarechtsanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Handel - SO Handel -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO)
Im Sondergebiet Handel sind nachfolgende Handelseinrichtungen und Nutzungen mit den zugehörigen Stellplätzen zulässig.

Branche/Nutzung	max. Verkaufsfläche (m²)
Lebensmittelmarkt	750
Getränkemarkt	300
Reform- und Drogeriemarkt	230
Non Food *)	350
Bäcker/Metzger/Bistro	350
Verkaufsfläche gesamt	**1980**
Gastronomie/Spielothek/Internetcafe	450

*) Auszuschließen sind die Sortimente Schuhe und Textilien. Ausnahmsweise zugelassen sind Sortimentsbereiche, die dem regionaltypischen Freizeitangebot entsprechen, wie Wander- und Sportartikel sowie Arbeitsbekleidung.

Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche
(§ 19 Abs. 1-4 BauNVO)
Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,97 festgelegt. Die Zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

Zulässige Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)
Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 225 m ü. HN.

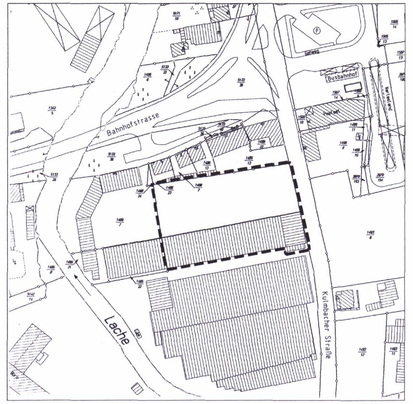
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

In dem SO-Gebiet können im Ausnahmefall die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer und Eingänge bis zu drei Meter überschritten werden. Im dem SO-Gebiet können die Baugrenzen durch unterhalb der Geländeoberfläche liegende Fundamente überschritten werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude
Die Fassaden der Gebäude sind zu gliedern.
Verwendete Baustoffe und Elemente sind in Form und Farbe aufeinander abzustimmen.
Grelle Farben und Reinweiß sind als Fassadenfarben zu vermeiden.
Reflektierendes Dachdeckungsmaterial ist unzulässig.

Werbeanlagen
Bewegliche Werbung und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird sind unzulässig.
Durch Werbeanlagen dürfen wichtige Architekturelemente nicht überdeckt werden.
Werbeanlagen dürfen weder ganz noch teilweise über das Gebäude hinausragen.



2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB

Im SO-Gebiet sind folgende Pflanzen neu anzupflanzen:

- 4 Bäume mit Stammumfang von mindestens 12 cm
- 170 m² Gehölze und Ziergehölze

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind davon nachfolgend aufgeführte Gehölze zu pflanzen:
G1: Ziergehölze (Bodendecker)
G2: Gehölze und Ziergehölze (Bodendecker)

Die Flächen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung herzustellen.

Pflanzliste

Die Verwendung von Bäumen und Sträuchern ist auf folgende Arten zu beschränken:

Laubbäume: Acer campestre

Sträucher: Cotoneaster
Potentilla
Cornus sanguinea
Rosa canina
Corylos avellana
Sambucus nigra
Salix caprea

Hinweise

a) Boden
- Mit der anstehenden Baumaßnahme zur Errichtung von Stellplätzen und Fahrgassen ist nicht gänzlich auszuschließen, dass noch im Boden befindliche Betonplatten und der oberflächennahe Bodenbereich punktuell höhere MKW-Belastungen aufweisen können.
  Dieses Material ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- Das Plangebiet besitzt eine Subrosionsgefährdung. Der Baugrund ist vor dem Baugenehmigungsverfahren ingenieurgeologisch und geotechnisch zu untersuchen.
- Vor Beginn von Bauleistungen auf dem Vorhabengrund ist der Nachweis der Munitionskörperfreiheit zu führen.

b) Verkehr
Im Baugenehmigungsverfahren ist die technische Ausbildung der Zufahrt zu klären.

c) Naturschutz
Im Bereich einer zweigeschossigen Bebauung ist bei der Vorhabensumsetzung, der Einbau von Nisthilfen an geeigneter Stelle zu prüfen.

d) Lärmimmission
- Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte nachzuweisen, insbesondere gegenüber dem nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsort „Bahnhofstraße". Lärmkontingentanteile evtl. bereits vorhandener oder geplanter Betriebe oder Einrichtungen sind zu berücksichtigen.
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte für die schutzwürdige Bebauung entsprechend AVV Baulärm eingehalten werden.

e) Versorgungsleitungen
Erdgas
Entsprechend der Information der Stadtwerke Saalfeld existieren 2 aktive Gashausanschlussleitungen, die im Vorfeld an der Hauptleitung zu trennen sind. Die Versorgung mit Erdgas ist vorbehaltlich der Anschlusswerte möglich.
Elektro
Elektrokabel ist vor dem Grundstück abgelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat am 25.06.2003 in öffentlicher Sitzung der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße" unter Beschluss – Nr. 91/03 gem. § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
Der Beschluss wurde am 16.07.2003 im Amtsblatt - Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht.

Saalfeld, den 14.12.05

Bürgermeister - Siegel -

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2004 unter Beschluss - Nr. 158/04 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom August 2004 gebilligt.
Der Beschluss wurde am 06.10.2004 im Amtsblatt - Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht.

Saalfeld, den 14.12.05

Bürgermeister - Siegel -

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom 18.10.2004 bis 18.11.2004 zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Die Offenlage wurde am 06.10.2004 im Amtsblatt - Nr. 19 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht.

Saalfeld, den 14.12.05

Bürgermeister - Siegel -

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat am 26.01.2005 in öffentlicher Sitzung die während der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen von Bürgern und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Planung geprüft und gem. § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen.
Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
Der gefasste Abwägungsbeschluss - Nr. 09/2005 wurde am 23.02.2005 im Amtsblatt Nr. 03 ortsüblich bekannt gemacht.

Saalfeld, den 14.12.05

Bürgermeister - Siegel -

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat am 26.01.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße" in öffentlicher Sitzung unter Beschluss – Nr. 09/2005 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurden gebilligt und der Durchführungsvertrag bestätigt.
Der Beschluss wurde am 23.02.2005 im Amtsblatt – Nr. 03 ortsüblich bekannt gemacht.

Saalfeld, den 14.12.05

Bürgermeister - Siegel -

Der dargestellte katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Planung wird zum Stand vom 10.11.2004 bestätigt.

Saalfeld, den 02.02.2005

Leiter Katasteramt

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße" wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt unter Aktenzeichen .....
ohne Nebenbestimmungen/mit Nebenbestimmungen am ..... genehmigt.
Den Nebenbestimmungen wurde in öffentlicher Sitzung am ..... unter Beschluss – Nr. .....
durch den Stadtrat beigetreten.
Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom ..... bestätigt.
Die Genehmigung der Satzung wurde am ..... im Amtsblatt - Nr. ..... ortüblich bekannt gemacht.
Auf die Bestimmungen der §§ 214; 215 und 215 a BauGB wurde hierbei verwiesen.

Saalfeld, den

Bürgermeister - Siegel -

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße" wird hiermit ausgefertigt.
Das Inkrafttreten regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 und 6 Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO).

Saalfeld, den

Bürgermeister - Siegel -

STADT SAALFELD/SAALE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Handel an der Kulmbacher Straße"

	Datum	Name	Bearbeitungsstand	Auftr.Nr.
aufgestellt	08/2004	Jung	Januar 2005	0506-10

Vorhabenträger
Dipl.-Ing. Wolfgang Feuerpfeil
Bahnhofstraße 12
07318 Saalfeld

Planung
IBJ INGENIEURBÜRO JUNG
Dipl.-Ing. Markus Jung
07422 Unterwirbach Burgstrasse 2
Tel. 036741/56583 Fax. 036741/564710