## VERFAHRENSVERMERKE:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschafts-

katasteramt nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, den .....

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasteramt Gotha

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 ..... Köppel (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Sondergebiet Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße' gemäß § 2 Abs. 1 und 3 BauGB am 29.03.2012 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 27.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

Friedrichroda, den ..... 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 ..... 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Friedrichroda, den ..... 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 02.05.2017 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 ..... 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 ..... 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 § 1o Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Friedrichroda, den ..... 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 Landratsamtes

Ausfertigung

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

Friedrichroda, den ..... 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 § 1o Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

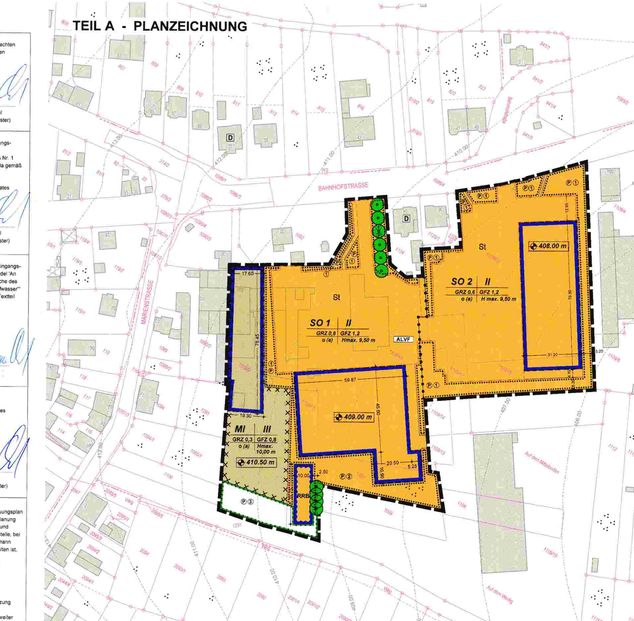
Friedrichroda, den ..... Köppel (Bürgermeister)

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)

## TEIL A - PLANZEICHNUNG




## ZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 – 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 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
|---|---|
| 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, §§ 22 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

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

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen 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

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

P — Private Pflanzbäume

1 — Nummerierung der Pflanzbäume (Beispiel)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

**7. Sonstige Planzeichen**

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

**8. Nachrichtliche Eintragungen**

vorhandene Flurstücksgrenzen

1125/1 — Flurstücks-Nummern (Beispiel)

Flurgrenzen

Gebäude - Katasterbestand

409.00 — Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (Quelle: Geoportal Thüringen)

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

## TEIL B - TEXTTEIL

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

**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
**§ 9 Abs. 1 BauGB und 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 der untere 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 bauliche 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 sind somit unzulässig sind die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebsnutzungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise 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)
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmten Höhenangaben festgesetzten.
Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 2,00 m zulässig.

3.4 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 6 BauNVO)
Eine Zulässigkeit von Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf die Errichtung von Stellplätzen und Einkaufswagenboxen beschränkt.

**4. Verkehrungen 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, nacht (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 einzuordnen.

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

Auf den Grundstücken erforderliches 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 zur 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 (SU) 12/14 cm) und Sträuchern (80/100, 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 wasserundurchlässigen Bauweise auszuführen, um eine Verlagerung der gemäß Gutachten vom 27.09.2012 zu 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 Bepflanzungen sind mit Bäumen (SU) 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. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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 Bäumen (SU 16/18 cm) und Sträuchern (80/100, 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 Baum/ dargestellte Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Dauer der Baustellenzeit 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 excelsior (Esche)
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 / carina (Rose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana / opulus (Schneeball)

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

Sträucher:
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus 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-Spiere)
Spiraea japonica 'Nana' (Rosa Knaus-Spiere)
Spiraea vanhouttei (Prachti-Spiere)
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (Niedrige Purpurbeere)
Symphoricarpos orbiculatus (Korallenbeere)
Symphoricarpos doorenbosii 'Magic Berry' (Ahrettybeere)
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 1109/9

| THALIS-Nr. | vorherige Nutzung | derzeitige Nutzung |
|---|---|---|
| 83632 | OBRISEMA Friedrichroda/ Möbel GmbH | Gewerbe und Lebensmitteleinzelhandel |

Vorliegende Gutachten:
- Kurzbericht zur beprobungsfreien Altlastenschätzung des Betriebes OBRISEMA Friedrichroda/ Möbel GmbH, Rstex GmbH vom 14.02.1992
- Abschlussbericht zur orientierenden Untersuchung eines Altlastenstandortes - Gelände der ehemaligen Möbelfabrik Friedrichroda Bahnhofstraße, AUs Fischer vom 21.05.2002
- Gesamtbericht Untersuchungsbereich 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's - Partner vom 27.09.2012
- Gutachtliche Stellungnahme zu der orientierenden Untersuchung im Bereich Sondergebiet Einzelhandel "An der Bahnhofstraße" Flurstück 1109/9, Bahnhofstraße 30a in 99894 Friedrichroda, ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff's - 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 heimische Gehölze der Artenliste 1 und 2 auszuwählen.
Pro vier Stellplätze ist ein Baum (SU 16/18) gemäß Artenliste 2 zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 oberen 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 Gebäudehöhe betragen, 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 Beschriftung/ Werbung/ Werbeanlage 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, Bodenmarkierungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Materialien) ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3, Umweltamt, 16. Mai-Straße 56, 99867 Gotha zu informieren.

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

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

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

6. Vor Fällarbeiten des Satzungsbeschlusses sind mit dem Vorhabenträger folgende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB 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 Anlieferungen und Verladungen zulässig.

7. Die in der Textfestsetzung unter Pkt. 4 dieses Bebauungsplanes aufgeführten Gutachten sind während der Dienststunden der Stadtverwaltung Friedrichroda, Zimmer 16, Gartenstraße 9, 99894 Friedrichroda, von jedermann eingesehen werden.

7. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Friedrichroda, den 21.2.2018

Köppel
Bürgermeister

# STADT FRIEDRICHRODA

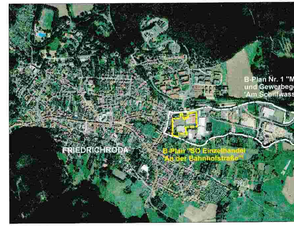
## BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET (SO) EINZELHANDEL 'AN DER BAHNHOFSTRASSE'" ALS ÜBERPLANUNG EINER WESTLICHEN TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 1 "MISCH- UND GEWEBEGEBIET 'AM SCHILFWASSER'"

**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 Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

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




**PLANFASSUNG**

**planungsgruppe 91**
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten
weber-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**
Prill

**datum**
September 2017

**projekt**
215.912

**blatt**
1

**maßstab**
1:1.000