



## ZEICHENERKLÄRUNG

### A. Für Festsetzungen Nutzungsschablone SO GE

SO GE	Art der Nutzung
GRZ 0,95	Grundflächenzahl
AH 6,75 m UOK FFB	Geschosshöhe
	Attikahöhe
	Anzahl der Vollgeschosse

### Art der baulichen Nutzung (Par. 5 Abs. 2 Nr. 1, Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 1 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel mit Randsortimenten nach Par. 11 BauNVO (3) Abs. 2 (Vollsortimenter, einschließlich Backshop) mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>, davon 85% der Verkaufsfläche für das Kernsortiment und 15% der Verkaufsfläche für das Randsortiment

### Maß der baulichen Nutzung (Par. 5 Abs. 2 Nr. 1, Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Par. 16 BauNVO)

- z.B. GRZ 0,95 Grundflächenzahl nach Par. 19 BauNVO
- z.B. I maximale Zahl der Vollgeschosse
- z.B. AH 6,75 m Attikahöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Par. 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

### Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtbereich (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserundurchlässige Ausführung der Deckschicht der Freianlage (Verriegelung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anlieferung/Zufahrt
- Umgränzung von Flächen für Stellplätze (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### Grünflächen

■ Pflanzfläche

### Anpflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- standorttypische Bäume
- standorttypische Sträucher

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Par. 9 Abs. 7 BauGB)
- Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (Par. 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) - Umgränzung
- Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (Par. 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) - Kennzeichnung
- Nachrichtliche Übernahme der geplanten Stellplätze

### B. Für Hinweise

- geplante Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- best. Gebäude
- 709/3 Flurstücksnummer
- ⊕ Risikogebiet im Sinne Par. 78 b Absatz 1 WHG
- ⊕ Risikogebiet ausserhalb von Überschwemmungsgebieten Par. 78 b Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 WHG sind zu beachten

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (Par. 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel mit Randsortimenten nach Par. 11 BauNVO (3) Abs. 2 (Vollsortimenter, einschließlich Backshop) mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>, davon 85% der Verkaufsfläche für das Kernsortiment und 15% der Verkaufsfläche für das Randsortiment

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet gelten folgende Höchstwerte:  
Grundflächenzahl GRZ = 0,95  
Wandhöhe OK Attika 6,75 m über Oberkante Fertigfußboden  
Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: 1  
maximale Verkaufsfläche 1.700 m<sup>2</sup>

3. **Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**  
3.1 Stellplätze im Sinne des Par. 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
3.2 Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen**  
4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird entsprechend Planeintrag mit einer Toleranz von jeweils +/- 0,50 m festgelegt.

5. **Grünordnung**  
5.1 Zur Durchgrünung ist das Plangebiet in den festgesetzten Bereichen zu bepflanzen und die Bepflanzung auf Dauer zu erhalten.  
5.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

6. **Grundstücksentwässerung**  
6.1 Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen der Stadt Stadtilm sichergestellt.  
Die Entwässerung des Einzugsgebietes des B-Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.  
Anfallende Schmutzwässer sind dem Mischwasserkanal DN 350 in der Weimarschen Straße zuzuführen.  
Soweit erforderlich, sind bei gewerblichen Abwasserleitungen weitere grundstückseigene Vorbehandlungsanlagen vorzuzulassen.  
Schmutzwasserführende Entwässerungseinrichtungen sind im Überschwemmungsbereich vor Überflutungen zu schützen.

6.2 Die Regenwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die diesbezüglichen öffentlichen Erschließungsanlagen der Stadt Stadtilm sichergestellt.  
Die Oberflächenbefestigungen im Bebauungsplangebiet außerhalb der Altlastenverdachtsflächen sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserundurchlässig gestaltet werden.  
Die Außenanlagenflächen sind zu versiegeln.  
Anfallende Regen-/Niederschlagswässer der befestigten Oberflächen sind dem südlich bzw. östlich des B-Plangebietes verlaufenden Regenwassersammler DN 400 bzw. DN 1000 zuzuführen.  
Von bislang unbefestigten Oberflächen sind die Niederschlagswässer gesondert auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3,5/(s x ha) über entsprechende Regenrückhalteanlagen abzuleiten.  
Die Regenwasserrückhaltung erfolgt unterirdisch in geeigneten Rückstaukanälen.  
Soweit eine Abwasserleitung über ein Grundstück ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft, dass sich nicht im Eigentum des Vorhabensträgers befindet, ist mit dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung einschliesslich einer dinglichen Sicherung zugunsten des Zweckverbandes zu schliessen.

6.3 Bestehende Anschlussleitungen sind mit Abriss von Bebauungen zurückzubauen bzw. vom öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz abzutrennen, wenn keine zukünftige Welternutzung ansteht. Anfallende Aufwendungen sind dabei dem Zweckverband zu erstatten. Ein Rückbau von Anschlussleitungen ist rechtzeitig zu beantragen. Kosten für Erweiterungen/Umverlegungen/Zweitanschlüsse sind vom Vorhabensträger umfänglich zu tragen

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( Par. 9 (4) BauGB)

7. **Garagen, Stellplätze und Zufahrten**  
7.1 Die aufgrund der Grundstücksnutzung erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden und dürfen nicht auf einem Grundstück in der Nähe untergebracht oder abgestöbt werden.  
7.2 Die Stellplätze im Bereich der zu versiegelnden Fläche sind in Bitumenbauweise mit farbiger Markierung auszuführen.

### C. Hinweise

8. **Archäologische Funde**  
Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend Par. 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### 9. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) sowie der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bekannt.  
Bei Ausführung von Arbeiten im Boden ist die Geotechnik Heiligenstadt GmbH zu informieren und beratend hinzuzuziehen.

### 10. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschliesslich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

### 11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der Par. 19 WHG, den DIN-Vorschriften und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. Par. 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

### 12. Baugrund

Für das Baugebiet besteht eine geringe Gefahr von Subrosion. Bei allen Eingriffen in den Baugrund ist dies zu beachten und entsprechende ingenieurgeologische Erkundungen zu berücksichtigen.

### 13. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) letzte berücksichtigte Änderung 01.11.2020
- Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeodDG) letzte berücksichtigte Änderung 30.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) letzte berücksichtigte Änderung 01.10.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) letzte berücksichtigte Änderung 13.05.2017
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) letzte berücksichtigte Änderung 30.07.2019
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) letzte berücksichtigte Änderung 11.06.2020
- Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) letzte berücksichtigte Änderung 28.05.2019

### D Grundlagen der Planung

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 G vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
  - Das Naturschutzrecht in Thüringen Stand 05.02.2015  
Synopsis des Bundesnaturschutzgesetzes, weiterer einschlägiger Vorschriften des Bundesrechts und der fortgeltenden Vorschriften des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft.
  - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDMSchG) i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).
  - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277).
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2018 (GVBl. S. 297).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Großflächiger Handel in der Weimarschen Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2020 ersichtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Par. 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2021 hat in der Zeit vom 10.03.2021 bis 15.04.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung und Erörterung zum Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.01.2021 hat in der Zeit vom 10.03.2021 bis 15.04.2021 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2021 wurde mit Begründung gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 02.09.2021 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.07.2021 ersichtlich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung und Erörterung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2021 hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 02.09.2021 stattgefunden.
- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat mit dem Beschluss vom 23.09.2021 den Bebauungsplan gem. Par. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2021 als Satzung beschlossen.
- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat am 03.12.2021 den Beschluss zur Aufhebung des Abwägungsbeschlusses zum Bebauungsplan 'Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarsche Straße' Beschluss-Nr. 39/2021/14/0054 und den Beschluss zur Aufhebung des Satzungbeschlusses zum Bebauungsplan 'Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarsche Straße' Beschluss-Nr. 39/2021/14/0055 gefasst.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2021 aufgefordert, die bereits vorgelegte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 'Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Weimarsche Straße' zu bestätigen oder eine neue Stellungnahme herzugeben.
- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat mit dem Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. Par. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Stadtilm, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Stadtilm, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bürgermeister

11. Der Satzungbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß Par. 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadtilm, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bürgermeister

Katasterbestätigung

Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen gemeindlichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.

Stadtilm, den \_\_\_\_\_

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Stadtilm

## STADT STADTILM LANDKREIS ILM-KREIS

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - WEIMARISCHE STRASSE

M 1:500  
Stadtilm, 27.01.2022

VORENTWURF	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF			
GEZEICHNET	GKR/JST		
GEPRÜFT	GSA		
PROJEKT-NR.	3727		
PLAN-NR.	3727AC01		

PLANUNG:

UNGLAUB-SACHS-SEUSS  
GEMEINSCHAFT BERATENDER INGENIEURE  
FÜR BAUWESEN mbH  
ZUM KUGELFANG 17 - 21  
95119 NAILA  
Dipl.-Ing. (FH) Günther Sachse 95119 NAILA  
IK-Bevater: 12085  
12085  
09282 / 939-0; Fax: 09282 / 939-21