VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3a "LEBENSMITTELVERBRAUCHERMARKT - AM STEINWEG" IM GE-G "STEINWEG" MEININGEN

SATZUNG DER STADT MEININGEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 3a
"LEBENSMITTELVERBRAUCHERMARKT - AM STEINWEG"
IM GEWERBEGEBIET "STEINWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414; letzte Änderung vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 83 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Thüringen in der zur Zeit gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Meiningen am 06.12.2011 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a - "Lebensmittelverbrauchermarkt - Am Steinweg" im Gewerbegebiet "Steinweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 3a

Der Stadtrat hat am 06.04.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a beschlossen.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 07.03.2010 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2011 bis zum 09.09.2011 zu den Dienstzeiten öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.07.2011 in den "Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 12.07.2011 beteiligt worden.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist in der Sitzung des Stadtrates am 06.12.2011 erfolgt.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.2011 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3a wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 06.12.2011 gebilligt.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Meiningen, den 23.01.2012 — Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3a sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.06.2012 in den "Amtsblatt 06/12" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 2) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3a ist am 24.06.2012 in Kraft getreten.

Meiningen, den 23.11.2023 — Der Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes 3a

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1. Art und Maßder baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß§§ (1)1 und 2 BauGB) und Festsetzungen zu Verkaufsfläche-(VF)-größen sowie Sortimentsbeschränkungen

(1) SO-Gebiet
In dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetriebe / großflächige Einzelhandelsbetriebe" ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit (unselbständigen) kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Shops) zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelverbrauchermarkt beträgt max. 4.100 m² zuzüglich Mall sowie Shopflächen mit maximal 350 m² Mietfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche pro Shop. In der Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes sind neben den Kernsortimenten Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren zusätzliche Randsortimente mit höchstens 1.000 m² Verkaufsfläche möglich. Die Fläche der Randsortimente ist auf mindestens fünf unterschiedliche Gruppen von Randsortimenten aufzuteilen. Die größte Randsortimentsgruppe darf nicht mehr als 370 m² betragen.

(2) GE-Gebiet
Im Gewerbegebiet (GE) sind die unter § 8 Abs. 2 Ziffer 1-4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen zulässig. Der geplante Fachmarkt für Tiernahrung ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 755 m² zulässig.

(3) Maß der baulichen Nutzung
Im SO- und GE- Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung für die private Grundstücksfläche des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, wobei die Obergrenzen der GRZ nach § 17 (1) nicht überschritten werden dürfen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für die Gebiete auf maximal 1,2 festgesetzt, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (außer in zulässigen Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie die Umfassungswände mitzurechnen sind. Für die Baufelder sind OK Eingangshöhen (EH) als Mindestmaß festgesetzt.

(4) überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche der einzelnen baulichen Nutzungen wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt.

(5) Geschossigkeit
Im SO- und GE-Gebiet ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

2. Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 (1) 11 BauGB)

(1) Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsflächenerweiterung im Bereich der „Werrastraße" festgesetzt, die eine Grundstückszufahrt mittels eines Kreisverkehrs ermöglicht. Die beidseitig straßenbegleitenden Entwässerungsgräben sind lagemäßig der neuen Straßengeometrie anzupassen und funktionell aufrecht zu erhalten. Etwaige Böschungsbereiche des Grabenprofils sind auf den angrenzenden Grundstücken hinzunehmen.

(2) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine zentrale Parkfläche für den Kundenverkehr festgesetzt.

4. Anschluss von anderen Flächen an Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße "Werrastraße" und an der Straße "Marktwasserweg" sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5. Leitungsrechte (gemäß § 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrechte
Die im Plangebiet gekennzeichneten Leitungen sind in einem beidseitigen Abstand von 3 m zur Leitungstrasse von Bebauung sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

6. bauliche und sonstige Festsetzungen als Schutzmaßnahmen vor Gefahren im Sinne des Immissionsschutzes (gemäß § 9 (1) 24 BauGB)

(1) Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes werktags auf die Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr und sonn- und feiertags 8.00 - 12.00 Uhr.

(2) Realisierung von zwei Innenrampen mit Randabdichtung im geplanten Verladebereich für die Anlieferung des Marktes (LKW1) und für eine Innenrampe für die Leergutverladung (LKW3).

(3) Gestaltung des Rampenbereiches gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (in Verbindung mit Anlage 4 der Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3a) und Realisierung einer mindestens 4,5 m hohen und 13 m langen Lärmschutzwand östlich der Rampe. Das Wandmaterial der Lärmschutzwand muss eine spezifische Masse von mindestens 20 kg/m² haben und die Wand muss umlaufend schalldicht sein.

(4) LKW-Verkehr zur Rampe nur in der Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr mit maximal 18 LKW/Tag, bei der Verladung von LKW mit Kühlaggregat ist das Kühlaggregat während der Verladung abzuschalten. Abholung und Verladung eines Presscontainers mit LKW pro Tag; Abholung und Verladung von Leergut an der offenen Rampe mit maximal einem LKW pro Tag; Belieferung des Fressnapfes an einer offenen Rampe mit maximal einem LKW pro Tag.

(5) Ausführung von asphaltierten Fahrgassen auf dem Parkplatz.

(6) Motorbetrieb der beiden Presscontainer im östlichen Bereich über maximal 1 h je Presscontainer, nachts kein Motorbetrieb der Presscontainer; Beschränkung der Schallleistung der Presscontainer auf Lw <= 95 dB(A) inklusive Impuls- und Tonzuschlag.

(7) Maximal 1x pro Tag Austausch des Rollcontainers für PVC-Abfälle (BigBag) am Standort östlich der Lärmschutzwand.

(8) Zur Nachtzeit dürfen keinerlei Aktivitäten (außer Betrieb der technischen Einrichtungen) auf dem Gelände des Marktes stattfinden, es dürfen nach 22.00 Uhr lediglich die letzten Kunden und Angestellten das Betriebsgelände mit Pkw verlassen.

(9) Einhausung des Standplatzes für Einkaufswagen nach drei Seiten, die Öffnung muss nach Westen weisen.

(10) Einhaltung der nachfolgenden Schallleistungswerte und Mindestabstände für die technischen Geräte auf dem Dach:

- Lüfter für Kältegeräte auf Dach im Freien im östlichen Bereich mit einer Schallleistung von tags/nachts Lw <= 80/75 dB(A) (immissionswirksam) bei einem Mindestabstand von 45 m zur Wohnbebauung.
- Lüftungszentrale in der Dachmitte mit einer Schallleistung von tags/nachts mit Lw <= 85/80 dB(A), (immissionswirksam) bei einem Mindestabstand von 100 m zur Wohnbebauung.
- Abluftkamin der Heizanlage mit tags/nachts Lw <= 72 dB(A) bei einem Mindestabstand von 50 m zum nächstgelegenen Wohnhaus.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) 25a BauGB), Grünordnungsmaßnahmen

(1) Oberflächenentwässerung, Versickerung (§9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Stellplatzanlagen für PKWs sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen (Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Die Feuerwehrumfahrt ist als Schotterrasen auszubilden und mit geeignetem Saatgut anzusäen.

(2) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom kulturfähigen Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist zu verwerten.

(3) Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen / Begrünungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die neu entstehenden Grünflächen und Randbereiche sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und zwei- bis dreimal jährlich unter Abräumung des Mahdguts zu mähen.

(4) Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§9(1) Nr.25a BauGB)

Im Bereich der dargestellten Standorte sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme, mind. 3 x v., 16-18 cm Stammumfang. Der Standort ist variabel. Geeignete Arten sind z.B. Bergahorn, Esche oder Stieleiche.

(5) Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind im kommenden Frühjahr oder Herbst nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, da nur so eine schnelle Entwicklung der Vegetation im Baugebiet erreicht werden kann.

(6) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG)

Die in der Planzeichnung im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bäume sind in der Planzeichnung Teil A zu übernehmen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für Bäume, die auf Grund ihres Alters oder aus sonstigen Gründen entfernt werden müssen, ist ein angemessener Ersatz auf der entsprechenden Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Kompensationsmaßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung aus der Grünordnung

Maßnahme „Untere Kuhtrift" aus dem Ökokonto der Stadt Meiningen

Im Bereich der Unteren Kuhtrift in Meiningen sind im Zuge der Umgestaltung der Straße und der Grünanlage Garagen entfallen. Insgesamt wurde eine Fläche von 1.205 m² entsiegelt und ist als naturnahe Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung erfolgte mit heimischen Sträuchern, die Randbereiche werden mit standortgerechtem Saatgut angesät. Die Kompensationsmaßnahme wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt.

8. Flächen für den Hochwasserschutz (gemäß § 9 (1) 16 BauGB)

(1) Überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinnen des § 31 c Wasserhaushaltsgesetzes

Der überschwemmungsgefährdete Bereich des Plangebietes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Genehmigung
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 3a
„Lebensmittel-
verbrauchermarkt -
Am Steinweg"
in 98617 Meiningen

wurde erteilt.

Meiningen, 15.03.2011

Kruttschnitt
Landratsamt
Schmalkalden-Meiningen

TEIL A: PLANZEICHNUNG
Plangebiet

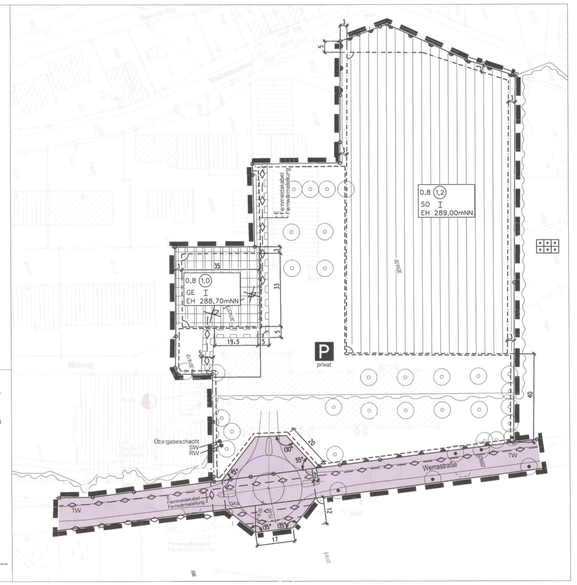
Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

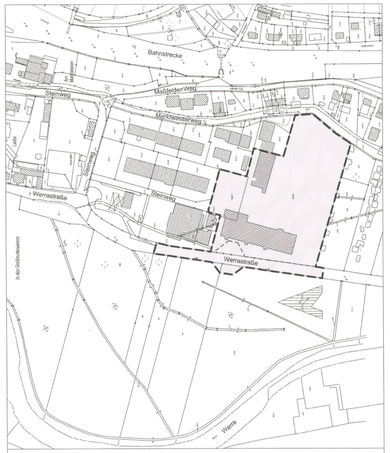
Meiningen, den 07.07.2011 gez. ÖbVI Heiko Eckardt

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte des Katasteramtes:
Gemeinde: Meiningen
Gemarkung: Meiningen

Flurstücke: 3014/37, 3014/38
teilweise Flurstück "Werrastraße"2954/3, 989, 3019/5
Maßstab: 1 : 1.000

Verwertungsnachweis erteilt durch das Kataster: am: --.--.----
Aktenzeichen: LVermGeoR-_____/____-__





Übersichtsplan
vorhabenbezogener Bebauungsplan 3a
"Lebensmittelverbrauchermarkt - Am Steinweg"
Gewerbegebiet "Steinweg" Stadt Meiningen

M 1 : 3.500 — 0 25 50 75 100 125 150 175 200 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG (NACH BauNVO UND PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe / großflächige Einzelhandelsbetriebe
GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
(1,2) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
I — zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
EH 289,00 m NN — OK Eingangshöhe (EH) als Mindestmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
P — Parkplatz (privat)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15,20 und 25 BauGB)

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
Baum zu erhalten
Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung
Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und der Reglung des Wasserabflusses

6. sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) für Begünstigte nach Punkt 5 nach Teil B
Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3a (§ 9 (7) BauGB)
E — vorhandene Leitungstrasse Elt.-Kabel (unterirdisch)
GAS — vorhandene Leitungstrasse Gas (unterirdisch)
TW — vorhandene Leitungstrasse Trinkwasser (unterirdisch)
RW — vorhandene Leitungstrasse Regenwasser (unterirdisch)
SW — vorhandene Leitungstrasse Schmutzwasser (unterirdisch)
Fernmeldekabel — vorhandene Leitungstrasse Fernmeldekabel (unterirdisch)
Fernwärmeleitung — vorhandene Leitungstrasse Fernwärmeleitung (unterirdisch)
Rückbau vorhandene Leitungstrasse (unterirdisch) im überbaubaren Bereich

Hinweis:

Flurstücksgrenze vorhanden
35/4W — Flurstücksnummer vorhanden
Grenzpunkt des Grundstückes
Gebäuderückbau

STADT MEININGEN
Landkreis Schmalkalden-Meiningen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3a

"Lebensmittelverbrauchermarkt - Am Steinweg"
Gewerbegebiet "Steinweg"

ABSCHRIFT

stimmt mit Urschrift überein

Meiningen, den 23.01.2012 (Siegel) Unterschrift

NORD

M: 1: 1.000
0 50 100

H&T Plan IB Rienäcker, Hüttenstraße 43, 08526 Sangerhausen
STAND: 04.11.2011