



4 Hinweise

4.1 Archäologischer Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß §§ 16 ff. ThürDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen anzuzeigen.



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- SO** Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO: großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt
- GRZ 0,5** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- BMZ 2,0** Baumassenzahl BMZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- OK 7,5 m** Höhe baulicher Anlagen OK: Oberkante als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- a** abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO
- St** Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Radweg** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Versorgungsflächen: Trafostation** § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung:** Sichtschutzwand, Höhe 2,0 m bis 2,5 m, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- Bestandshöhen in m über NNH**

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) für Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel" gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsfächen (VK) für Lebensmittel mit insgesamt 1.050 m² VK zulässig. Darüber hinaus sind thermische und stromerzeugende Solaranlagen zulässig, jedoch ausschließlich an bzw. auf Gebäuden.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) sowie einer zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, hier als maximal zulässige Oberkante (OK): Die zulässige Höhe beträgt 7,50 m. Als unteren Bezugspunkt ist die Oberkante auf 144,5 m ü. NNH bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

1.2.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie im Sinne des Grünordnungsplans vom 06.06.2012 (Landschaftsarchitekt Claus-Christoph Ziegler, Heiligenstadt) auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind Pflanzen durch in Art und Größe gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen (vgl. § 10 ThürBO) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,50 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus darf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon bis zu einer Höhe von 7,50 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung des im Sondergebiet ansässigen Marktes zulässig. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unzulässig.

3 Verfahrensvermerke

3.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung (PlanzV)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO).

3.2 Planverfasser

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Kölledda ausgearbeitet durch:

TEPE Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel
 Tel. +49 561 850 11 700
 Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
 Tel. +49 176 663 61 910
 info@planungsbuero-tepe.de

3.3 Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen*) und Bezeichnungen*) sowie der Gebäudebestand*) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
 *) Nichtzutreffendes ist gestrichelt

Erfurt, den

i.A.
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement
 und Geoinformation, Zweigstelle Erfurt

3.4 Aufstellungsverfahren

- 3.4.1 Der Stadtrat der Stadt Kölledda hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Aldi-Markt in Kölledda" gemäß § 2 (1) BauGB am 15. Oktober 2024 beschlossen und am im Colledaer Anzeiger Nr. bekanntgemacht.
- 3.4.2 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am im Colledaer Anzeiger Nr. mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 3.4.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet worden.
- 3.4.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum einschließlich im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurde der Entwurf gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Internetseite bzw. die Internetadresse, unter der die Planunterlagen eingesehen werden können, der Ort der öffentlichen Auslegung, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 3 (2) BauGB am im Colledaer Anzeiger Nr. mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und weiche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen. Zeitgleich wurde der Inhalt der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in das Internet eingestellt.
- 3.4.5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3.4.6 Der Stadtrat der Stadt Kölledda hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Aldi-Markt in Kölledda" gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 97 (2) ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Kölledda, den
 Siegel
 Bürgermeister

3.5 Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan fällt nicht unter die in § 10 (2) BauGB beschriebene Genehmigungspflicht und wurde deshalb gemäß § 21 (3) ThürKO bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt des Landkreises Sömmerda vorgelegt. Mit Prüfvermerk vom wurde bestätigt, dass Gründe, die zu einer Beanstandung der Satzung führen würden, nicht festgestellt wurden.

Sömmerda, den
 Siegel
 Die Rechtsaufsicht des Landkreises Sömmerda

3.6 Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.

Kölledda, den
 Siegel
 Bürgermeister

3.7 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss vom ist am gemäß § 10 (3) BauGB im Colledaer Anzeiger Nr. mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung der Stadt Kölledda von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Aldi-Markt in Kölledda" **rechtsverbindlich**.

Kölledda, den
 Siegel
 Bürgermeister



STADT KÖLLEDDA

Landkreis Sömmerda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Erweiterung Aldi-Markt in Kölledda"
 Vorentwurf November 2024

Maßstab 1: 500