

Bebauungsplan Einkaufszentrum "Renthofstraße"
- Stadt Schmalkalden

NUTZUNGSSCHABLONEN (Teil A)

Table with 2 columns: SO 1, SO 2, SO 3, SO 4. Rows include OK Schacht, GRZ, a, SD, WD, FD, PD.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO Handel) mit Nummerierung der Baufläche (SO 1) hier: Einkaufszentrum mit Wohnnutzung und Fachmärkte

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
- Oberkante der baulichen Anlage in m über ± 0,00 (Oberkante Schachtdeckel)

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken und Einrichtungen dienende Gebäude hier: Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsfläche hier: öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: privater Parkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Fußgängerbereich

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- private Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün bzw. sonstige Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Nutzungsart, Oberkante der baulichen Anlagen, Dachform, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Dachform gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO hier: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach
- Immissionsort hier: Immissionsort 1



Nachrichtliche Übernahme
13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (8) BauGB

Bestandsangaben

- Gebäudebestand (ALKIS)
- Gebäudebestand (eingemessen)
- Gebäudebestand (manueller Nachtrag aus Baugenehmigung)
- Flurstücknummer (ALKIS)
- Flurstücksgrenze (ALKIS)
- Straßen, Stellplätze, Wege (eingemessen)
- Geländehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)
- Laubbaum (eingemessen)
- Höhenbezug ± 0,00 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

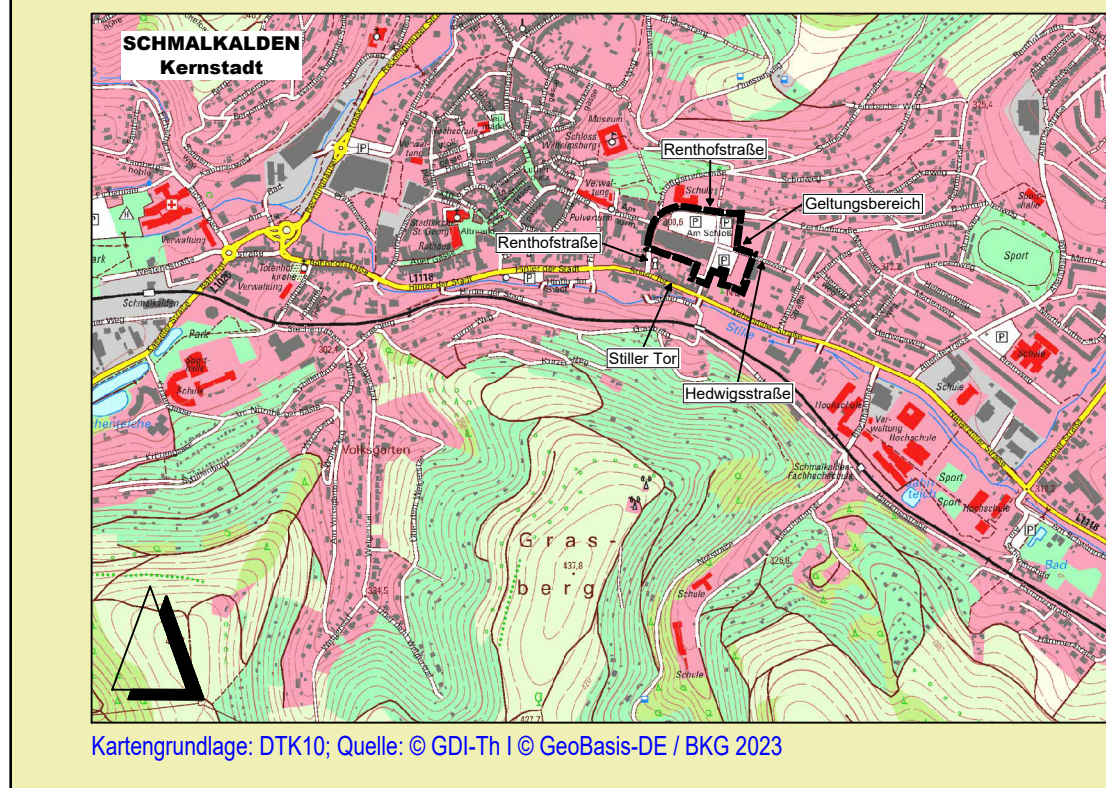
A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 11, 16 und 18 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet "Handel" (SO Handel) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Wohnnutzung und Fachmärkte gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (§SO 1 und 2) sind:
-Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,396,
-Schuh- und Textilfachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,112,
-Multisortimentsmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,099 und
-selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,046 sowie
-Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in 1. Geschossen zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (§SO 3) sind:
-Drogenmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,699,
-Sonderpostenmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,699 und
-Multisortimentsmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von max. 0,699 sowie
-Dienstleistungsbetriebe und Fitnessstudios zulässig.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (§SO 1) sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und Räume für freie Berufe in 2. Geschossen zulässig.

B) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude max. 135 m betragen.
- Im Bereich der Überschwemmungsgebiete (U1 und U2) ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung überdachter Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendecken bzw. Gehölsen zu begrünen. Bei Gehölsen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Werbeanlagen
2.1 Zulässig sind freistehende Werbeflyer sowie Werbestelen und Fahnen. Die Oberkante der freistehenden Werbeflyer sowie Werbestelen und Fahnen wird mit max. 12,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Oberkante der freistehenden Werbeflyer, Werbestelen und Fahnen gilt das vorhandene eingemessene Gelände.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (§SO 1 und 2) gelten für Werbeanlagen folgende Zulässigkeiten:
2.2.1 Zulässig ist Werbung an der Nordfassade mit einer Größe von max. 5,00 x 3,20 m.
2.2.2 Zulässig ist Werbung mit Schriftzügen an der Nordfassade mit einer Höhe von max. 0,75 m.
2.2.3 Zulässig ist Werbung an der Westfassade mit einer Größe von max. 4,50 x 2,40 m.
2.2.4 Nicht zulässig sind Werbetafeln an der Nord-, Ost-, Süd- und Westfassade.
2.2.5 Nicht zulässig sind freistehende Werbetafeln, Tafeln und Vitrinen.
- Im sonstigen Sondergebiet "Handel" (§SO 3) gelten für Werbeanlagen folgende Zulässigkeiten:
2.3.1 Zulässig ist Werbung mit Firmenlogo an der Nord- und Westfassade mit einer Größe von max. 2,50 x 2,50 m.
2.3.2 Zulässig ist Werbung mit Firmenlogo und Schriftzug an der Nordfassade mit einer Größe von max. 1,30 x 6,00 m.
2.3.3 Nicht zulässig sind Werbetafeln an der Nord-, Ost-, Süd- und Westfassade.
2.3.4 Nicht zulässig sind freistehende Werbetafeln, Tafeln und Vitrinen.
- Baukörper
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.
- Dachform
Die festgesetzte Dachform gilt ausschließlich für Hauptanlagen.
- Dacheindeckungen
5.1 Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und naturrot und nichtglänzend zulässig. Begrünte Dächer sowie Kiesdächer sind zulässig. Von den Farben rot, rotbraun, naturrot für Dacheindeckungen darf abgewichen werden für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in an oder auf Dachflächen. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen müssen reflexionsarme Oberflächen haben.
- Gestaltung von Stellplätzen
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz", "privater Parkplatz zur öffentlichen Nutzung" und "privater Parkplatz" sind Stellplätze nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

D) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
1.1 Zum Schutz gegenüber Außenlärm sind die erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf Grundlage der Tabelle 1: Spalte "Bewertetes Schalldämm-Maß" einzuhalten (vergl. auch Tabelle A-2 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Einkaufszentrum Renthofstraße" der Stadt Schmalkalden - Bericht-Nr.: 01023-P-I vom 15.02.2023).

Table with 3 columns: Immissionsort (Etage), Außenlärm (La) nach DIN 4109-1:2018-01, Bewertetes Schalldämm-Maß (dB(A)).

Tabelle 1: Außenlärmpegel La und erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018 (vergl. auch Tabelle A-2 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Einkaufszentrum Renthofstraße" der Stadt Schmalkalden - Bericht-Nr.: 01023-P-I vom 15.02.2023)

HINWEISE

- Hinweise zur Grünordnung
1.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
- Im Rahmen aller Planmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).

Präambel

Satzung der Stadt Schmalkalden über den Bebauungsplan Einkaufszentrum "Renthofstraße"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Bebauungsplan Einkaufszentrum "Renthofstraße", bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. S. 294, 296)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225) geändert worden ist
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 281)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landschaftlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225) geändert worden ist
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)
- Regelungen des Bundesgesetzblattes vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LentVPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409) geändert worden ist

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).
- Hinweise zur Vermessung
2.1 Es liegt eine Vermessung vor.
2.1.1 Lagesystem: ETRS89
2.1.2 Höhensystem: NHN 2016
2.1.3 Hinweise zum Schallschutz
Es liegt eine Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Einkaufszentrum Renthofstraße" der Stadt Schmalkalden, Bericht-Nr.: 01023-P-I; Akustik und Schallschutz Rosenheim - ASR, Weimar - Leipzig vom 15.02.2023 vor.
- Zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen wurden zusätzlich zu den bereits unter Pkt. D) 1.1 festgesetzten Maßnahmen folgende organisatorische Maßnahmen betrachtet:
-Anlieferungen mittels Lkw sind im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr statthaft.
-Zur Vermeidung von Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel ist eine Nutzung des Kundenparkplatzes am EKZ in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) auszuschließen. Die Betriebszeiten der Einzelhandelsbetriebe sollen entsprechend angepasst werden. Alternativ ist die Ausweisung von Stellplätzen für Früh- bzw. Spätparker möglich.
-Das Vordach im Bestand der Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist beizubehalten.
-Die Sammelstelle für Einkaufswagen ist mit einer dreiseitig geschlossenen Sammelbox inkl. Dach auszuführen, wobei die Öffnungsseite in Richtung Parkplatz (Norden) ausgerichtet ist.
-Die in Tabelle 6-6 (Bericht-Nr.: 01023-P-I vom 15.02.2023 von Akustik und Schallschutz Rosenheim - ASR) angegebenen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind einzuhalten.
-Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.
- Da die organisatorischen Maßnahmen nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) festsetzbar sind, sind die entsprechenden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB bzw. im Rahmen der Baugenehmigung verbindlich festzulegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109-1:2018-01 zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Schmalkalden, Altmarkt 1 in 98574 Schmalkalden dauerhaft bereitgehalten wird.
- Hinweise zur Verkaufsflächenzahl (VKZ)
4.1 In der nachfolgenden Übersicht sind die Verkaufsflächenzahl (VKZ) und die daraus resultierenden absoluten Verkaufsflächen dargestellt. Die dafür zugrunde liegende Grundstücksfläche, welche als sonstiges Sondergebiet "Handel" (§SO 1 und 2) festgesetzt ist, beträgt 5.839 m² und als sonstiges Sondergebiet "Handel" (§SO 3) festgesetzt ist, beträgt 1.789 m².

Table with 3 columns: Betriebsarten (Baufläche), Verkaufsflächenzahl (VKZ), entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

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

Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Stadtrat hat am ... gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: ...).

Der Beschluss wurde am ... (Amtsblatt Schmalkalden xx. Ausgabe xx/xxxx) ortsüblich bekannt gemacht.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ... bis ... frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... (Entwurf zur Veröffentlichung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ... bis ... frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... (Entwurf zur Veröffentlichung) beteiligt.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUS

Der Planentwurf in der Fassung vom ... (Entwurf zur Veröffentlichung) wurde am ... (Beschl.-Nr.: ...) gebilligt.

Die Zeit der Veröffentlichung(en) sind am ... (Amtsblatt Schmalkalden xx. Ausgabe xxx/xxxx) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

ABWAGUNGSBESCHLUS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ... (Beschluss-Nr.: ...) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUS

Der Stadtrat hat am ... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: ...).

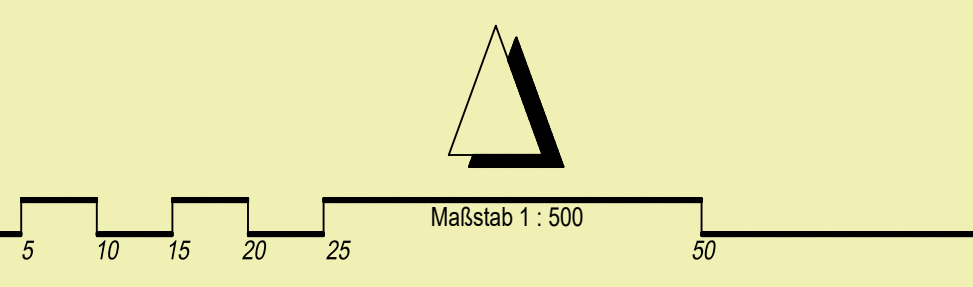
Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten:
Gutachten:
ALKIS (Stand 30.04.2020)
Lage- und Höhenplan
TRIGOS GeoServices GmbH
Parkallee 8
98428 Weimar

Auftraggeber:

Stadt Schmalkalden
Altmarkt 1
98574 Schmalkalden



Verfahrensvermerke

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Form for public notice and approval, including fields for date, signature, and stamp.

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BETRITTSBESCHLUS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. ... des Stadtrates beigetreten.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Schmalkalden und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplans wurde am ... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Schmalkalden während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Schmalkalden, den ... K a m i n s k i Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan Einkaufszentrum

"Renthofstraße"

Stadt Schmalkalden

Planungsstand:

Vorentwurf Stand: 04.04.2025
Entwurf zur Veröffentlichung Stand:
Satzungsplan Stand:

Verfasser:

kehrer planung
Nico Kehrer
-Freier Architekt
-Mitglied der AK Thüringen
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.keplan.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern
Unterschrift: AKT-Stempel

Planteil / Textteil

Verfahrensvermerke