



#### 4 Hinweise

- 4.1 Archäologische Denkmalpflege**  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha anzuzeigen.
- 4.2 Bodenschutz**  
Sollten sich im Rahmen von Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtwasser ergeben, so ist gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Zeichnerische Festsetzungen**
- SO** **Sondergebiet**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO: großflächiger Einzelhandel
  - GRZ 0,5** **Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
  - BMZ 2,5** **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
  - FH 6,0 m** **Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe 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 Stellplätze mit ihren Einfahrten**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - Einfahrt**
  - Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie**
  - Bahnanlagen: Gleisanlage der Thüringer Wald- und Straßenbahn**
  - Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
  - gemäß RAST 06 dauerhaft freizuhaltende Sichtfelder**  
§ 9 (6) BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§ 9 (7) BauGB

#### 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“ gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsflächen (VK) für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) mit insgesamt 1.400 m² VK zulässig. Darüber hinaus sind thermische und stromerzeugende Solaranlagen zulässig, jedoch ausschließlich an bzw. auf Gebäuden.  
Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) vom ..... verpflichtet hat.
- 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 maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Firsthöhe (FH): Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 6,0 m. Als unteren Bezugspunkt ist die Firsthöhe auf 324 m ü. NHN bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante.  
Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten und Solaranlagen 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 zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.
- 1.2.4 Flächen für Stellplätze und Einfahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten auf die Ohrdruffer Straße (L 1025) dürfen nur an den hierfür festgesetzten Stellen errichtet werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder im Bereich der Ein- und Ausfahrt des PKW-Parkplatzes sind ab einer Höhe von  $\geq 1,0$  m über OK Fahrbahn Ohrdruffer Straße dauerhaft freizuhalten.
- 1.2.5 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die Flächen für Leitungsrechte werden zugunsten der örtlichen Versorgungsträger für die Führung der vorhandenen Gasleitung sowie des vorhandenen Regenwasserkanals festgesetzt.
- 1.2.6 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.2.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Zum Ausgleich der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 498 der Flur 3 der Gemarkung Waltershausen festgesetzt:  
Die als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind vollständig zu entsiegeln. Die unterhalb der Straßendecke vorhandenen Trag- bzw. Frostschutzschichten sind bis zum Planum bzw. bis zum natürlich anstehenden Boden zu entfernen und unter Beachtung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Abfallwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallverzeichnisverordnung ordnungsgemäß zu entsorgen. Das entnommene Material ist durch unbelastetes, standortgerechtes Bodenmaterial bei Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu ersetzen.  
Die auf diese Weise entsiegelten Flächen sind als durchschnittlich strukturreiche Grünanlage zu gestalten. Zu diesem Zweck sind mindestens 30% der Flächen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:  
Bäume als verpflanzte Heister, 200 - 250 cm und Sträucher, 2 x verpflanzte, 60 - 100 cm.  
Bei der Pflanzung sind die jeweils erforderlichen Abstände zu den Anlagen der Thüringerwaldbahn und Straßenbahn Gotha GmbH, der Leitungsführungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH sowie des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden einzuhalten.
- 1.2.6.2 Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Durch Planeinzeichnung wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Baumarten sind jeweils als Hochstämme, min. 3 x verpflanzte und mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, entlang der Bahnanlagen und entlang der Ohrdruffer Straße jeweils einheitlich aus folgenden Arten zu wählen:
- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Spitzahorn (Acer platanoides)          | Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) |
| Traubeneiche (Quercus petraea)         | Stieleiche (Quercus robur)         |
| Amerikanische Roteiche (Quercus rubra) | Winterlinde (Tilia cordata)        |
| Sommerlinde (Tilia platyphyllos)       |                                    |
- Bei der Ausbildung der Pflanzflächen ist die DIN 18916 zu beachten. Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- "Gestaltungssatzung"** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO
- 2.1 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen (vgl. § 10 ThürBO) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 6,0 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon bis zu einer Höhe von 8,0 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 Bebauungsplanes unzulässig.

#### 3 Verfahrensmerkmale

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baumutzungsverordnung (BaumVO)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Waltershausen ausgearbeitet durch:  
**TEPE** Wollfangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. 0561/987988-0 Fax -11  
landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
architektur info@planungsbuero-tepe.de

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

Gotha, den .....  
Siegel .....  
Landesamt für Vermessung und Geo-information, Katasterbereich Gotha

Der Stadtrat der Stadt Waltershausen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Discounter am Bahnhof" gemäß § 2 (1) BauGB am 24. April 2017 beschlossen und am 12. Mai 2017 im Amtsblatt der Stadt Waltershausen bekanntgemacht.  
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 03. Juli 2017 bis zum 21. Juli 2017 einschließlich.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. Juni 2017 im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben ist.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21. Juni 2017 unterrichtet worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
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.  
Der Stadtrat der Stadt Waltershausen hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Discounter am Bahnhof" gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und in Verbindung mit § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen.

Waltershausen, den .....  
Siegel .....  
Bürgermeister .....

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum Ohrdruffer Straße" einschließlich Textfestsetzungen wird gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt.  
(Az. ....)

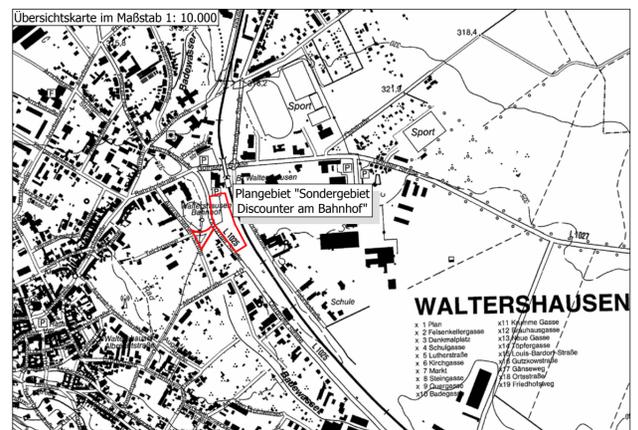
Gotha, den .....  
Siegel .....  
Landratsamt Gotha .....

Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.  
Waltershausen, den .....  
Siegel .....  
Bürgermeister .....

Die Genehmigung vom ..... ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Waltershausen von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum Ohrdruffer Straße" rechtsverbindlich.

Waltershausen, den .....  
Siegel .....  
Bürgermeister .....



**STADT WALTERSHAUSEN**  
Landkreis Gotha / Thüringen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Sondergebiet Discounter am Bahnhof"  
Entwurf Oktober 2017  
Maßstab 1: 500