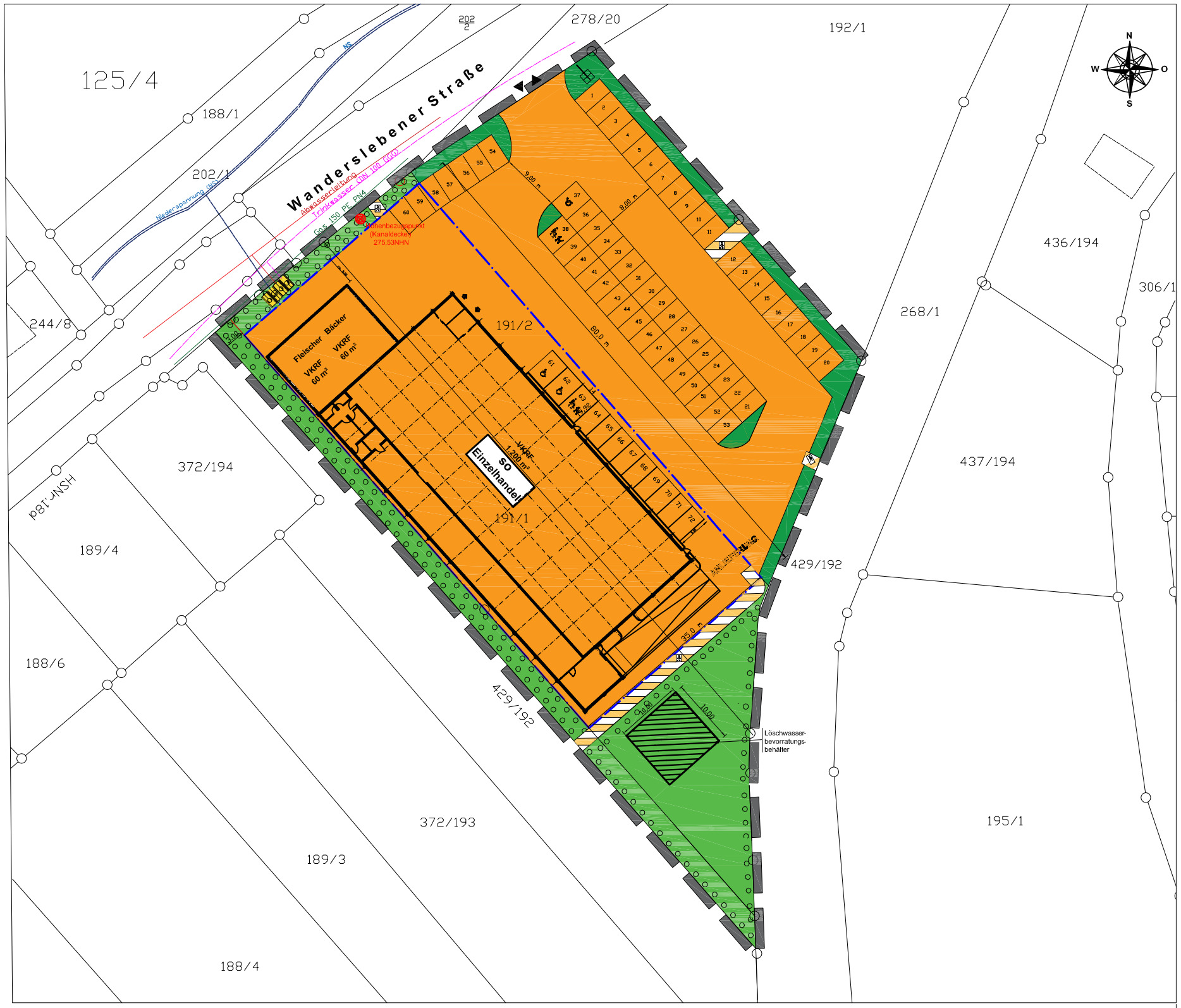

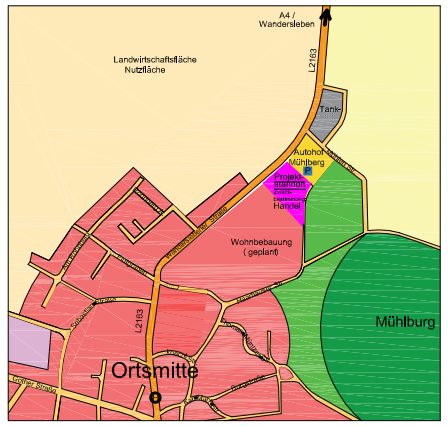

Textfestsetzungen
- Teil B der Satzung -

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Satzung wird auf Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Backwaren- und eines Fleischwarenshops.
Die im Sondergebiet maximalzulässigen Verkaufsflächen werden wie folgt begrenzt:

- Lebensmittelmarkt
  (mit Non-Food-Nebensortiment) max. 1.200 m² VKRF
- Fleischer max. 60 m² VKRF
- Backshop max. 60 m² VKRF

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die max. Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf 10,00 m - gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt - nicht überschreiten.

Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 begrenzt.

Bauweise
Als zulässige Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von bis zu 80 m.

3. PFLANZGEBOTE GEMÄSS § 9, ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

- Innerhalb der Fläche im südlichen Teil des Plangebietes, die gemäß der Planzeichnung als Fläche zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind 13 Laubbäume (je 50 m² Fläche ein Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste) zu setzen.Die Fläche selbst ist mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung anzusäen und 2 x jährlich zu mähen.
- Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Wanderslebener Straße sind zwei Reihen Sträuchern gemäß Artenliste (versetzt zu einander) mit einem Pflanzabstand von1,5 m zu bepflanzen.
- An der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Reihe Sträucher gemäß Artenliste in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen.
- Entlang der nordöstlichen Grenze (zum Rasthof) ist zusätzlich eine Reihe aus 7 Bäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Die Zufahrt zwischen 10 m sind von Pflanzungen freizuhalten.
- Für die Stellplätze gilt ein Pflanzgebot von mindestens einem großkronigen heimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste je 4 Stellplätze. Dieses Pflanzgebot gilt nicht für die Stellplatzreihe welche an der nordöstlich gelegenen Rasthof grenzt.
- Die Bäume müssen in einer unversiegelten Pflanzfläche mindesten 4 m² pro Baum fachgerecht angepflanzt werden

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 THÜRBO

- Innerhalb des Baugrundstückes sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Gehölzen zu begrünen. Bei Gehölzen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Stellflächen und Zufahrten werden mit einem Asphaltbelag ausgeführt.
- Für das Hauptgebäude wird ein (Doppelpultdach) und für das Nebengebäude ein Pultdach mit Dachneigungen bis max. 15° vorgeschrieben.

Pflanzliste

Laubbäume;

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	ACER pseudoplatanus
Rotbuche	Facus sylvatica
Holländische Linde	Tilia europaea
Eberesche	Sorbus Aucuplia
Stieleiche	Quercus Robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	ACER campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen,
Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher;

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	
Weiß- und Schwarzdorn	Corylus avellana + Corylus avellana aurea
Heckenkirsche	Crataegus
Vogelbeere	Lonicera nitida elegant
Pfaffenhütchen	Sorbus serotina
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Prunus accidiate + Prunus avium

Mindestpflanzqualität:
5 - 7 Triebe, zweimal verpflanzt, ohne Ballen,
Höhe 60 - 80 cm

Ergänzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zur Sicherung des naturrechtlichen Eingriffsausgleich sind außerhalb des Plangeltungsbereiches folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Ergänzung des Baumbestandes durch 20 heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung auf den Flurstücken 477/154 und 155 (Bereich Karl-Marx-Platz) in der Gemarkung Wandersleben.

   Mindestanforderungen:
   Hochstamm, zweimal verpflanzt, ohne Ballen Stammumfang 10-12 cm, Ind. 5 Jahre Aufwuchspflege.

2. Pflanzung einer 50 m langen einreiligen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m auf den o.g Flurstücken entlang der Unterstraße von der Apfelstädt in Richtung Karl-Marx-Straße.

   Mindestanforderungen:
   5-7 triebe, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm.

Die Sicherung beider Maßnahmen erfolgt durch die Aufnahme in dem gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet: "Einzelhandel" NORMA-Nahversorgungszentrum

Mass der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl 0,8
max. Höhe der baulichen Anlagen 10,00 m

Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bauweise, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze
PD, FD Pultdach und Flachdach

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Elektrizität
Fläche für Abwasserbeseitigung
Fläche für Wasserversorgung
Fläche für Gasversorgung
Stromleitung
Abwasserentsorgung
Trinkwasserleitung
Gasleitung

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
private Grünflächen

Verkehrsflächen
Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Behindertenstellplatz
Stellplatz für Mutter + Kind
Stellplatz
Ein- und Ausfahrt
Straßen- und Wegebegrenzungslinien

Sonstige Planzeichen
52/4 Flurstücksgrenzen, Grenzsteine Flurstücksnummer
10,0 Massangaben in Meter
Werbepylon
Höhenbezugspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße" der Gemeinde Drei Gleichen in der Gemarkung Mühlberg

- Entwurf -

Planzeichnung - Textfestsetzung - Teil A und B der Satzung -

BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT
Diplombauingenieur (FH) Peter Schmidt
Friedrich-Engels-Strasse 22, 36433 Bad Salzungen
Tel.: 0 36 95 / 62 22 67, mt: 01 51 / 51 82 61 98, E-Mail: peter.schmidt.baua@googlemail.com

bearbeitet:	Peter Schmidt	Maßstab :		Blatt-Nr.:		
gezeichnet:	Peter Schmidt	1 : 250		1		
Datum:	13.12. 2019					
Änderungen:	Nr.:	1	2	3	3	
	Datum:	08.04. 2020	27.05. 2020	22.06. 2020	01.07. 2020	