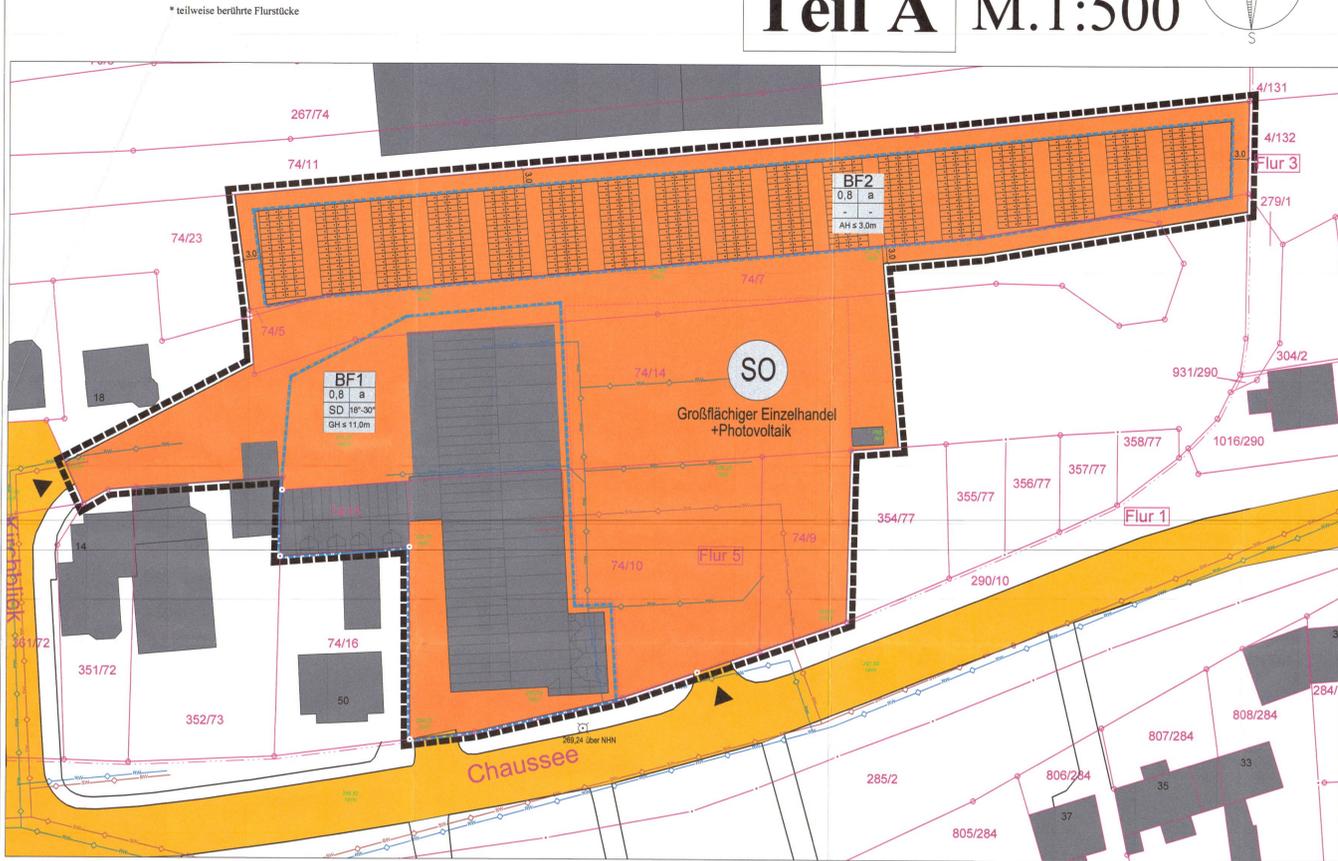
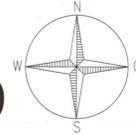


1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" 37345 Am Ohmberg/OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung: Großbodungen, Flur 5,
Flurstücke: 74/5; 74/7*; 74/9; 74/10; 74/14*; 74/15; 74/23*

Teil A M.1:500



Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel+Photovoltaik“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

0,80 Grundflächenzahl (GRZ)

Baufeld 1
GH ≤ 11,0 m Gebäuhöhe

Baufeld 2
AH ≤ 3,0 m Anlagenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO

III. Eintragungen in die Plangrundlage

- 74/10 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze (abgemerkter Grenzpunkt)
- Flurstücksgrenze (nichtabgemerkter Grenzpunkt)
- Bestandsgebäude
- Höhenangaben in Meter über NN
- RW Regenwasserleitung (Bestand)
- SW Schmutzwasserleitung (Bestand)

IV. sonstige Planzeichen u. Darstellungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Angaben
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Einfahrt
- Höhenbezugspunkt Baufeld 1 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

metrische Angaben

5,0 Längenangaben alle in Meter

Flächenschema Nutzungsschablone

Baufeld (BF) Nr.	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
Gesamtgebäude-/Anlagenhöhe über Bezugspunkt (BF)	



Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, gem. § 11 BauNVO

SO – Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel + Photovoltaik
Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie einer Photovoltaikfreiflächenanlage.

- Zulässig sind im Baufeld 1:
- bauliche Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes mit einer Netto-Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m².
 - Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig. Der Non-Food-Anteil als Randsortiment sowie weniger als 20 % der Verkaufsfläche betragen.
 - Stellplätze
 - der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

- Zulässig sind im Baufeld 2:
- Photovoltaikfreiflächenanlage mit Solarmodulen in aufgeständerter Ausführung
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren und Schaltanlagen
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die die Speicherung von Energie dienen
 - die Zuwegung und innere Erschließung sowie die Einzonung

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäude-/Anlagenhöhe (§ 16, 18 BauNVO)

- Baufeld 1 Die Gesamtgebäudehöhe wird auf max. 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt.
- Baufeld 2 Die maximale Höhe der Photovoltaikfreiflächenanlage wird auf 3,0 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhe der Module ist jeweils das gewachsene Gelände, gemessen am Ständer der Module. Eventuell erforderliche Nebengebäude werden auf eine Höhe von 3,5 m begrenzt. Bezugspunkt für die sonstigen für den Betrieb erforderlichen Anlagen ist die mittlere Geländeoberfläche, gemessen an allen Eckpunkten der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ - § 17 Abs. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO)

- 0,8 im gesamten SO

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel + Photovoltaik“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude- und Anlagenlänge kann mehr als 50 m betragen, eine allseitige Grenzbebauung ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Versorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch bzw. in den entsprechenden Schutzkanälen und Leerrohren zu verlegen.

6. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

- Verleangen über Firsthöhe des Hauptgebäudes innerhalb des Baufeldes 1 sind unzulässig.
- Bei Verleangen ist eine Blendwirkung für die benachbarte Wohnbebauung und den liegenden Verkehr auszuschließen und die Sichtverhältnisse für den Verkehr durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Einfriedungen, insbesondere im Bereich des Betriebsfeldes sind bis zu einer maximalen Höhe von 200 cm über der Oberkante Gelände / Hoffläche zulässig. Die erforderlichen Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten dürfen durch Zaun- / Torelemente nicht beeinträchtigt werden. Der Einbau eines Blendschutzes in der Zaunanlage ist zulässig.
- Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass jegliche Blendwirkung auf die L 1011 ausgeschlossen ist. Sollte es dennoch dazu kommen, sind zu Lasten des Betreibers geeignete Sichtschutz-Maßnahmen zur deren Beseitigung nachzurufen. Während der Bauzeit dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen des laufenden Verkehrs durch z. B. Staub o. ä. entstehen.

Verfahrensvermerk - Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05/23 übereinstimmen.

Leinefelde Worbis, den 05. Juli 2023

Referatsbereichsleiter

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotsubstanzen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

- Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermessungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

- Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenlagerung richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringerwertigen Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren abgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

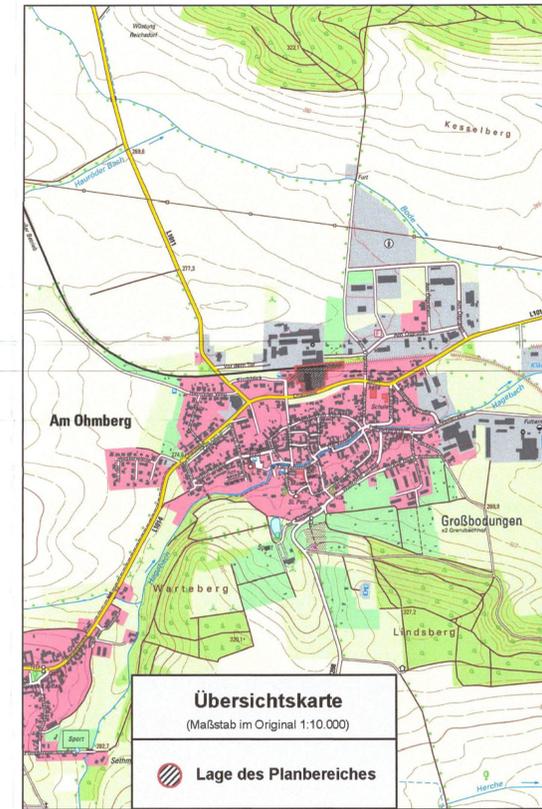
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontalerweise in möglichst wenigen Arbeitsebenen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzubetten. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bautechnisch in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

- Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.
- Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: Landgemeinde Am Ohmberg, Fleckenstraße 49, 37345 Am Ohmberg.
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz – WHG
- Raumordnungsgesetz – ROG
- Raumordnungsverordnung des Bundes – RoV
- Thüringer Landesplanungsgesetz – ThürLPlG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV
- Planzeichenerordnung – PlanZV
- Thüringer Bauordnung – ThürBO
- Thüringer Kommunalordnung – ThürKO
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung – ThürBekVO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft – ThürNatG
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – ThürUVPG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz – ThürVermGeoG
- Thüringer Wassergesetz – ThürWG
- Thüringer Straßengesetz
- Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG
- Landesentwicklungsplan Thüringen – LEP Thüringen
- Regionalplan Nordthüringen – RP-NT 2012



Index	Art der Änderung	Datum	Name
01	Eintragung aus Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung	05/2023	C. Vogler
01	Eintragung aus Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung	10/2022	C. Vogler

Bauverfahren/Objekt	Datum	Name
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1, „Großflächiger Einzelhandel“	05/2023	C. Vogler
	05/2023	C. Vogler

37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, LK Eichsfeld
Bauherr/Auftraggeber: Gemeinde „Am Ohmberg“
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg

Planinhalt: **Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 05/2023)**

Maßstab: 1:500
Proj.-Nr.:
Plan-Nr.: 1

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

- Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ in dem Ortsteil Großbodungen gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ ist in der Zeit vom 02.09.2022 bis zum 02.10.2022 öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsblich, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2022 (Planfassung 06/2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ ist in der Zeit vom 24.04.2023 bis zum 26.05.2023 erneut öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsblich, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2023 (Planfassung 03/2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.2023 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: 05/2023) nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2023 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Am Ohmberg, den 05.07.2023
Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom 05.07.2023 erteilt.

Am Ohmberg, den
Bürgermeister

9. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ der Landgemeinde Am Ohmberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 05.07.2023 vom Bürgermeister der Landgemeinde Am Ohmberg als Satzung zum Zweck der ortsblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.07.2023 im Amtsblatt der Landgemeinde Am Ohmberg ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsprünschriften (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.07.2023 in Kraft getreten.

Am Ohmberg, den
Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Am Ohmberg, den
Bürgermeister

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Am Ohmberg, den
Bürgermeister

