

<p style="text-align: center;">Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 62/20-SO „Marstallquartier“ der Stadt Greiz</p>

Stand: 16.11.2020
Vorentwurf

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Einkaufszentrum und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO 2017
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,95
- Nebenzeichnung: OK max. 276,0 m über NHN und OK min. 272,3 m über NHN
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche
- Abgrenzung der Flächen für Stellplätze
- Vorkragungen in Teilbereichen gemäß TF 3
- Straßenbegrenzungslinie
- Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahmen:

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Vermaßung
- Informative Darstellung künftiger Gehweg- und Fahrbahnflächen (Arbeitsstand)

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO 2017)

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Einkaufszentrum und Wohnen“

Das Sondergebiet dient vornehmlich der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben – in der Form von Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – und dem Wohnen.

TF 1.2 Zulässige Nutzungen

- (1) Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe;
 - b) Sozial- und Verwaltungsräume für die Betriebe;
 - c) Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - d) Wohnungen;
 - e) in den Wohnungen sind Räume für freie Berufe zulässig;
 - f) Einrichtungen für betreutes Wohnen;
 - g) soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.
- (2) Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter sind nur innerhalb baulicher Anlagen auf den gekennzeichneten Flächen (Planzeichen 15.3. PlanZV) allgemein zulässig.
- (3) Auf den Dachflächen sind private Grünflächen und Durchwegungen allgemein zulässig.
- (4) Ausnahmsweise zugelassen werden können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, wenn die Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs 600 m² nicht unterschreitet.
- (5) Ausnahmsweise zugelassen werden können:
 - a) Kioske und Backshops;
 - b) Schank- und Speisewirtschaften;
 - c) kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
 - d) ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
 - e) Büro- und Geschäftsräume.

TF 1.3 Steuerung der Nutzungsmischung

- (1) Im Sondergebiet sind in Gebäuden mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen oder für Einrichtungen für betreutes Wohnen zu verwenden.
- (2) Ausnahmsweise kann die gemäß Absatz 1 erforderliche Geschossfläche auch durch Pflegeheime (Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke) genutzt werden.
- (3) Die nach TF 1.2 Absatz 5 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen dürfen einen Geschossflächenanteil von höchstens 5 % an der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.
- (4) Bei der Ermittlung der Geschossflächenanteile sind die Geschossflächen von Garagengeschossen und Stellplätzen in sonst anders genutzten Geschossen nicht mitzurechnen.

TF 1.4 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet

- (1) Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 0,63 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Sondergebiet begrenzt.
- (2) Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) darf innerhalb der Begrenzung nach Absatz 1 0,19 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- (3) Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment eines Einzelhandelsbetriebs auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Betriebs zulässig.
- (4) Nicht zu den Verkaufsflächen gehören das Straßenland sowie die Durchwegungen

im Gebäudekomplex in der jeweils ausgeführten Breite und Größe. Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.

Hinweise:

- 1.) *Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,63 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet auf rund 5.000 m² begrenzt.*
- 2.) *Der Umfang sonstiger zentrenrelevanter Sortimente, die nicht zur Nahversorgung zählen, ist innerhalb der Verkaufsflächenobergrenze auf rund 1.500 m² begrenzt.*

TF 1.5 Untergeordnete Nutzungen und Zulässigkeit von Werbeanlagen

- (1) Die dem Sondergebiet dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich für Anbieter, Produkte und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

II. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO 2017)

TF 2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mindestens zwei.
- (2) Die festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante darf ausnahmsweise für Antennenanlagen, Schornsteine, technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Summe dieser Flächen darf nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen. Die Bestimmung der TF 3 Absatz 2 bleibt unberührt.

Hinweise:

- 1.) *Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die Gebäudeoberkante wird definiert je nach Dachform durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).*
- 2.) *Die gemäß Absatz 1 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht ausgehend von der anliegenden öffentlichen Straße einer sichtbaren Höhe von etwa:*

Bereich	max. Gebäudehöhe über Gehweg (ca.)	min. Gebäudehöhe über Gehweg (ca.)
Mollbergstraße 1	10,5 m	7,0 m
Mollbergstraße 5	9,0 m	5,5 m
Mollbergstraße 9	9,0 m	5,5 m
Breuningstraße 12	10,5 m	7,0 m
Breuningstraße 6	11,5 m	8,0 m

Bereich	max. Gebäudehöhe über Gehweg (ca.)	min. Gebäudehöhe über Gehweg (ca.)
Breuningstraße 2	12,5 m	9,0 m
August-Bebel-Straße 1	14,0 m	11,0 m
Dr.-Rathenau-Platz / Bushaltestelle	14,5 m	11,5 m
Einmündung Thomasstraße/Marstallstraße	15,5 m	12,0 m
Marstallstraße 1	13,5 m	10,0 m

TF 3 Über die Baugrenze vortretende Gebäudeteile und Abstände von Dachaufbauten

- (1) Die Gebäudeaußenwand darf in den Bereichen A bis B die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten, sofern eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewahrt bleibt.
- (2) Oberhalb der realisierten Gebäudeoberkante müssen Lüftungsanlagen und andere Dachaufbauten mit einem Durchmesser von mehr als 25 cm einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses einhalten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 4 Extensive Dachbegrünung

- (1) Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln und Lichtbänder) sowie den mit privaten Grünflächen und einer Durchwegung belegten Bereichen gemäß TF 1.2 Absatz 3 mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.
- (2) Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden.

TF 5 Anbringen von Nisthilfen für Vögel und von Fledermauskästen

Im Sondergebiet sind an baulichen Anlagen insgesamt xy Nisthilfen für Vögel und xy Fledermauskästen anzubringen und zu erhalten.

- wird auf Grundlage des noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Fachbeitrags, des Artenschutzfachbeitrags und des Entwässerungskonzepts fortgeschrieben -

III. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 6 Flächen für den Anschluss des Sondergebiets an die Verkehrsflächen

- (1) Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- (2) Der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Marstallstraße dient der Zu- und Abfahrt des Pkw-Verkehrs und der Andienung. Die Ausfahrt des Andienungsverkehrs ist an dieser Stelle unzulässig.
- (3) Der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Breuningstraße dient allein der Ausfahrt des Andienungsverkehrs.

TF 7 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Hinweis:

Die in der Planzeichnung dargestellten Verläufe von Gehwegen und Fahrbahnen dienen nur der Information. Es handelt sich lediglich um einen Arbeitsstand der künftigen Straßenausbauplanung.

V. Festsetzungen zum Schallschutz und zur Vorbeugung von Lichtemissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- wird auf Grundlage des noch zu erarbeitenden Lärmgutachtens fortgeschrieben -

TF 8 Vermeidung von Lichtemissionen

Die Fassaden der oberirdischen Geschosse mit Stellplätzen müssen in Richtung der Straßen „Dr.-Rathenau-Platz“, „Marstallstraße“ und „Mollbergstraße“ mit einem Lichtschutz gegen austretendes Scheinwerferlicht der Fahrzeuge versehen sein.

VI. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ThürBO)

TF 9 Gestaltung der Erdgeschossfassade

Die Fassade von Gebäuden in Richtung der Straßen „Dr.-Rathenau-Platz“ und „Marstallstraße“ ist bis zu einer Höhe von 2,30 m – gemessen über dem anliegenden öffentlichen Gehweg – mit Ausnahme der Andienungsbereiche, Eingänge, der Treppenhäuser und der konstruktiven Elemente sowie von Stellplatzflächen und Garagengeschossen – mit Schaufenstern, Glasvitrinen oder gestalteten Glasfronten zu versehen.

TF 10 Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Werbung und Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig; freistehende Werbeanlagen und Fahnenmaste für Werbefahnen sind unzulässig.
- (2) An der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nur auf im Sondergebiet ansässige Betriebe und Nutzungen hinweisen.
- (3) Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante des Daches der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig. Zur Traufe ist ein Mindestabstand von 2,0 Metern einzuhalten.
- (4) Großflächige Werbung über 8,0 m² Ansichtsfläche ist unzulässig. Werbeanlagen, die mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht oder mit sich bewegenden oder in kurzen Abschnitten wechselnden Bildern arbeiten, sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Maßstab, Material und Farbigkeit in die äußere Gestalt des Gebäudes einfügen.

VII. Festsetzung der Sortimentsliste „Greizer Liste“ (Teil I)

Sortimentsbezeichnung gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Greiz	Detaillierte Auflistung der im einzelnen zugehörigen Warensortimente gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden	
Zentrenrelevante Sortimente, auch nahversorgungsrelevante Sortimente	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73	Apotheken
Blumen, Zimmerpflanzen	Aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen
Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel	47.75	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere	Aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: EH mit Futtermitteln für Haustiere
Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
(Sonstige) Zentrenrelevante Sortimente	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Antiquitäten, Kunstgegenstände	47.79.1	EH mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker

Bücher	47.61	EH mit Büchern
Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
Foto, Fotozubehör	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	47.59.2 47.59.9	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren EH mit Haushaltsgegenständen, nicht: EH mit Lampen und Leuchten
Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen	47.51 aus 47.53	EH mit Textilien, nicht: Matratzen EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck
Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 47.42	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien EH mit bespielten Ton- und Bildträgern
Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren, Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71	EH mit Bekleidung
Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
Spielwaren, Bastelartikel	47.65	EH mit Spielwaren
Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	47.64.2 Aus 47.78.9	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote Sonstiger Einzelhandel, nur: EH mit Waffen und Munition
Uhren, Schmuck	47.77	EH mit Uhren und Schmuck

Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	EH mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.42	EH mit Telekommunikationsgeräten
Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nicht: EH mit Futtermitteln für Haustiere
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden		

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

VII. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich das Einzeldenkmal „Marstallhof“, das die Gebäude „Marstall“ und „Remise“ beinhaltet (Objektnummer 76.053-0110).

Es besteht Umgebungsschutz des geschützten Ensembles „Greiz, Altstadt“.

Im näheren Umfeld befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Thomasstraße 25 (Objektnummer 76.053-0301) und Dr.-Rathenau-Platz 11 (Objektnummer 76.053-0199).

VIII. Hinweise ohne Normcharakter

1. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Thüringer Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3. Städtische Satzungen

Im Plangebiet gelten:

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Greiz-Altstadt“ (Sanierungssatzung „Greiz-Altstadt“) in der jeweils geltenden Fassung.
- Die Erhaltungssatzung der Stadt Greiz vom 08.02.1998 in der jeweils geltenden Fassung.
- Die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatzsatzung) der Stadt Greiz in der jeweils geltenden Fassung.

- wird fortgeschrieben -