

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

SO	Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO: großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel
GRZ 0,45	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
BMZ 2,0	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
OK 7,5 m	Höhe baulicher Anlagen OK Oberkante 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
	Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Parkanlage
	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

SO I
GRZ 0,45 BMZ 2,0
a OK 6,5 m

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 - Lebensmittelmarkt" gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsflächen (VK) für einen Lebensmittelmarkt mit insgesamt 1.100 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 sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom2026 (§ 12 BauGB) 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, hier als maximal zulässige Oberkante (OK). Als unteren Bezugspunkt ist die Oberkante auf 323,50 m ü. NHN bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage.

Die festgesetzte Oberkante darf durch untergeordnete Bauteile sowie für technisch notwendige Dachaufbauten 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 (ThürBO) zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

1.2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO) sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind durch Aussaat von zertifiziertem, autochthonem Saatgut (Regiosaatgut, Ursprungsgebiet (UG 21) - Hessisches Bergland) herzustellen und durch eine extensive Pflege als 2-schürige Wiese auf Dauer als arten- und blütenreiche Wiesenflächen zu erhalten. Die Mahd ist jeweils Anfang Juli und Ende September durchzuführen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

1.2.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstämme, min. 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Als Baumarten sind entlang der Barchfelder Straße *Tilia tomentosa* 'Brabant' (Brabanter Silberlinde) und im Bereich der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen einheitlich *Acer campestre* (Feldahorn), in den anderen nicht überbaubaren Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen Bäume aus folgenden Arten zu verwenden: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Tilia cordata* (Winterlinde) und *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde).

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.

1.2.7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Durch Planeinzeichnung wird die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die so zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen (vgl. § 10 ThürBO) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,50 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen bis zu drei freistehende Werbeanlagen/Pylone bis zu einer Höhe von 10,00 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung des im Geltungsbereich ansässigen Betriebes zulässig. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO).

4 Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Schmalkalden, den

Siegel
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

5 Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bad Liebenstein ausgearbeitet durch:

TEPE Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 850 11 700
 ■ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
 ■ städtebau- Tel. +49 176 663 61 910
 ■ architektur info@planungsbuero-tepe.de

6 Verfahrensvermerke

6.1 Aufstellungsverfahren

6.1.1 Der Stadtrat der Stadt Bad Liebenstein hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/23 "Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße" gemäß § 2 (1) BauGB am 28. September 2023 beschlossen und den Beschluss am 02. Februar 2024 im Amtsblatt Nr. 1/2024 der Stadt Bad Liebenstein bekannt gemacht.

6.1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Internet in der Zeit vom bis zum einschließlich. Die Internetseite bzw. die Internetadresse, unter der die Planunterlagen eingesehen werden können sowie die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurde am mit dem Hinweis im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenstein bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Dauer der Ver-

öffentlichungsfrist abgegeben werden können, Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können. Zeitgleich wurde der Inhalt der Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

6.1.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19. November 2024 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

6.1.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum einschließlich im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Internetseite bzw. die Internetadresse, unter der die Planunterlagen eingesehen werden können, der Ort der öffentlichen Auslegung, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 3 (2) BauGB am mit dem Hinweis im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenstein bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen. Zeitgleich wurde der Inhalt der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in das Internet eingestellt.

6.1.5 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.

6.1.6 Der Stadtrat der Stadt Bad Liebenstein hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/23 "Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße" gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen.

Bad Liebenstein, den
Siegel
Bürgermeister

6.2 Genehmigung des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/23 "Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße" wurde gemäß § 10 (2) BauGB durch das Landratsamt des Wartburgkreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom **genehmigt**.

Bad Salzungen, den Der Landrat des Wartburgkreises
Siegel
Bürgermeister

6.3 Ausfertigung des Bebauungsplanes

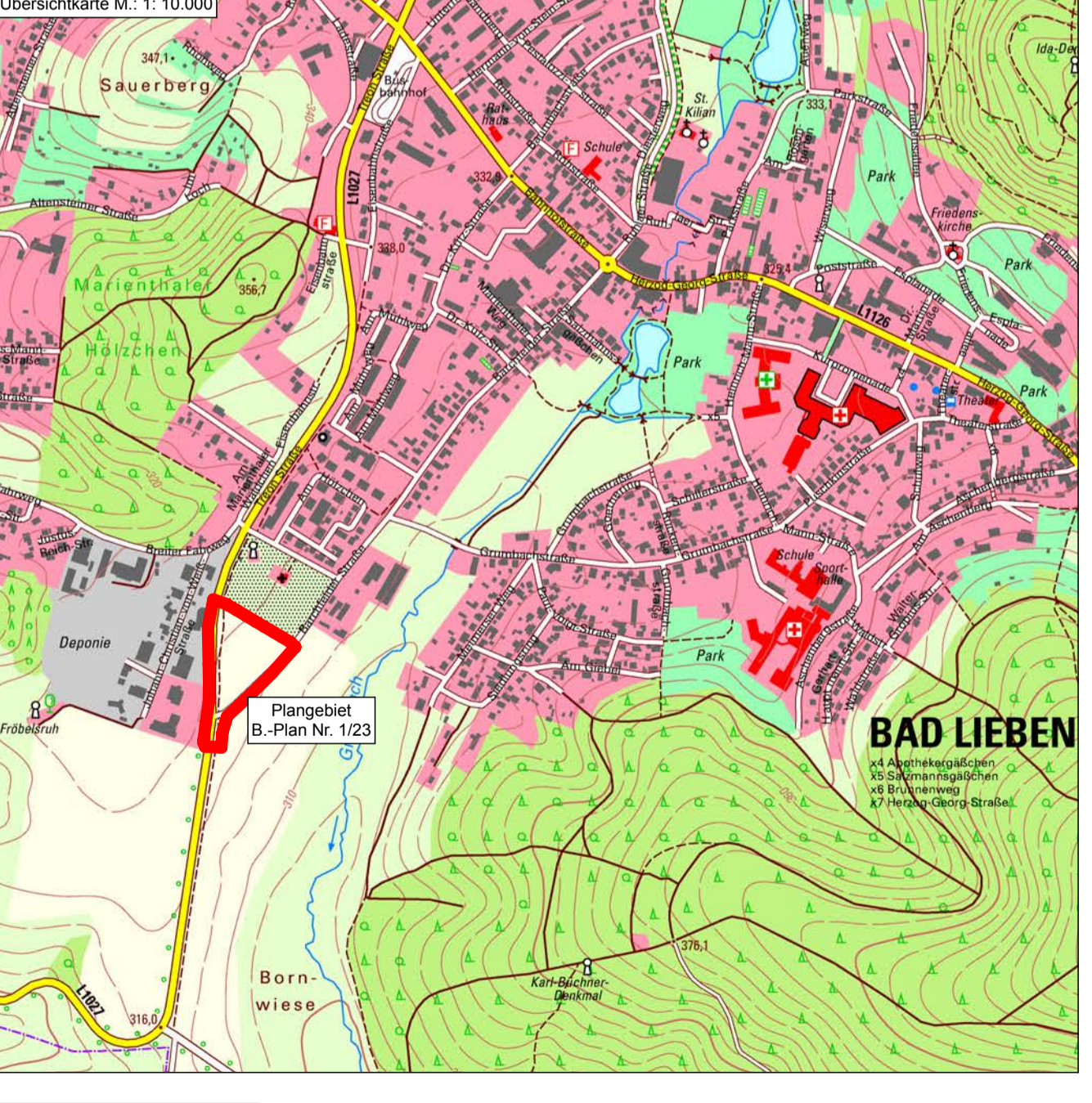
Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO **ausgefertigt**.
Bad Liebenstein, den

Siegel
Bürgermeister

6.4 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/23 "Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße" vom ist am gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Bad Liebenstein von jedermann eingesehen werden kann, amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/23 "Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße" **rechtsverbindlich**.

Bad Liebenstein, den
Siegel
Bürgermeister



STADT BAD LIEBENSTEIN
Wartburgkreis, Thüringen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/23
"Sondergebiet Einzelhandel Barchfelder Straße"
Entwurf Februar 2026
Maßstab 1: 1.000