

A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.11.2018/29.07.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Rödental, den 06. Mai 2020

Siegel
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 27.09.2019 stattgefunden.

Stadt Rödental, den 06. Mai 2020

Siegel
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 öffentlich ausgestellt.

Stadt Rödental, den 06. Mai 2020

Siegel
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt.

Stadt Rödental, den 06. Mai 2020

Siegel
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.01.2020 gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Rödental zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Rödental, den 13. Juli 2020

Siegel
1. Bürgermeister

B - ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Bayrische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist;
Gemeindeordnung Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 768, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 5 (2) des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist.

C - FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Rödental-Mitte-Zentrum" gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel", Zweckbestimmung: "Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und zugehörige Konzessionäre" (§ 11 (2) und 3) BauNVO, siehe textliche Festsetzung E.1.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß hier 0,8 siehe textliche Festsetzung E.2.1.

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier 2,4

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gemäß Eintrag in der Plankarte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 92):

Zulässige Gesamthöhe (GH) des Hauptgebäudes (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit dem obersten Abschluss der Wand (Attika)) als Höchstmaß, hier 350,8 m ü. NHN, siehe textliche Festsetzungen D.2.2 und D.2.3.

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise:
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.3.1.

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Flächen für ebenerdige, offene Stellplätze

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

STAND: 13.03.2020 ENDERWEIT + PARTNER GMBH

MAßSTAB: 1 : 500

E - PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel", Zweckbestimmung: "Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und zugehörige Konzessionäre" (§ 11 (2), 3) BauNVO):
Zugelassen wird

- ein **Lebensmittelmarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.820 m²
- ein **Textil-Fachmarkt** mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 340 m²
- ein **Fachmarkt** bilag ohne Betreiber bzw. Kernsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 275 m²
- sowie ein **Bäcker** mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 110 m²

Dies ergibt eine **Gesamt-Verkaufsfläche** von ca. 2.545 m².

Hinweis „Definition Verkaufsfläche“:
Die Verkaufsfläche (VK) ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst in der *Bayrischen Verkaufsstättenverordnung (BayVKV)*, sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche (in diesem Fall der Verkaufsfläche) alle Flächen maßgeblich, in denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden oder die dem Kundenverkehr dienen. Ausgenommen sind Treppenträume, weniger Treppen, Treppenträumeverläufe sowie Garagen. Ladenstraßen gelten nicht als Verkaufsfläche (§ 2 (3) BayVKV).

Zulässig sind im Sondergebiet SO:
a) Hauptsortiment:
Das Hauptsortiment des Lebensmittelmarkts umfasst die branchenüblichen, in Rödental nahversorgungsrelevanten Sortimente, die in der "Rödentaler Liste" unter den zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt sind (siehe auch Hinweis F.9).

b) Rand- und Nebensortiment:
Rand- und Nebensortimente des Lebensmittelmarkts umfassen die branchenüblichen, in Rödental nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente, die in der "Rödentaler Liste" unter den zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt sind (siehe auch Hinweis F.9). Sie sind höchstens in einem Umfang von 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis „Rand- und Nebensortimente“:
Unter "Randsortiment" wird ein Sortiment verstanden, das in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht im Gegensatz zum "Nebensortiment", das keinen funktionalen Bezug hat.

1.2 Zu Warenanlieferungen und -entladungen siehe Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen.

1.3 Zu Öffnungszeiten siehe Punkt 4.7 der textlichen Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 - 20 BauNVO)

2.1 Ausnahmeregelung zur Grundfläche GRZ (§ 31 (1) BauGB): Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 durch versiegelte Freiflächen kann bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,85 als Ausnahme zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauGB), hier abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Stellplätze (§ 14 (1) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO): Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, nicht überdachte Stellplätze nur auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.2 Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind zulässig. Ausgeschlossen von dieser Bedingung ist die Anlieferung des Bäckers an Sonn- und Feiertagen.

4.3 Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphalt-deckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Faser“ herzustellen.

4.4 Die Lkw-Ladezone (LKW-LZ) im westlichen Bereich des geplanten Marktes ist in massiver Bauf orm vollständig einzuhängen und mit einem Rolltor zu versehen. Das Rolltor muss ein Schalldämm-Maß von wenigstens R_W = 25 dB aufweisen.

4.5 Die Lüftungsöffnungen, die Kältetechnik sowie die Wärmepumpenaggregate im Freibereich dürfen die in der Schallleistungsprognose angegebenen Schallemissionspegel nicht überschreiten.

4.6 Die Einkaufswagenbox (EWB) ist in massiver Bauweise zu errichten. Die Öffnung der Einkaufswagenbox ist in Richtung Südosten zum geplanten Marktplatz hin anzuordnen. Eine Öffnung der Nordwestfassade ist aus schalltechnischen Belangen nicht zulässig. Aufgrund der geringen Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten sind ausschließlich Einkaufswagenboxen aus Kunststoff zulässig.

4.7 Die Winkelstützwand (WSW) entlang der 19 westlich gelegenen Pkw-Stellplätze hat eine Höhe von mindestens 1,5 m aufzuweisen und ist auf eine Länge von mindestens 53,0 m zu errichten.

4.8 Die Öffnungszeiten der Märkte sind auf 7:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

Hinweis:
Grundlage ist die „Schallleistungsprognose zum geplanten Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes mit drei zusätzlichen Fachmärkten am Standort „Gnaieser Straße 29 in 96472 Rödental“ (SLG Prof- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 09.12.2019), die als Anlage der vorliegenden Bauplanung beigefügt ist.

5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Standortgerechte Sträucher sind in den gekennzeichneten Bereichen anzupflanzen und dauerhaft als geschultete Hecke zu unterhalten. Mindestens alle 15 laufende Meter ist zusätzlich ein kleinkroniger Laubbaum vorzusehen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm). Die Wuchshöhe der Hecken darf innerhalb der Schilder eine Wuchshöhe von maximal 0,7 m und in der übrigen Pflanzfläche von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Abgänge sind jeweils gleichartig zu ersetzen.

5.2 Auf der öffentlichen Parkfläche sind mindestens 6 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm). Die Standortorte sind frei wählbar. Abgänge sind jeweils gleichartig zu ersetzen.

5.3 Die im Bestand eingemessenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und mit den gekennzeichneten neu anzupflanzen Laubbäumen zu ergänzen (Hochstamm, Stammumfang von 18-20 cm). Ebenfalls in den gekennzeichneten Bereichen anzupflanzen und dauerhaft als frei wachsend zu erhalten sind standortgerechte Sträucher, deren Wuchshöhe innerhalb der Schilder eine Wuchshöhe von maximal 0,7 m nicht überschreiten darf. Abgänge sind jeweils gleichartig zu ersetzen.

5.4 Entlang der Rathausstraße und Gnaieser Straße sind an den gekennzeichneten Standortorten in Abstimmung auf den Bestand Bäume anzupflanzen und langfristig zu sichern.

5.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich des Lagers von Paletten und sonstigen Materialien sind gemäß § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO auf den als Pflanzbereiche zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Anmerkung:
Es wird ausdrücklich empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit diese bei den Gewerbebauten ohne Einschränkungen der Funktionalität der Gebäude realisiert werden können.

Planerische Darstellungen

Grenze des Geltungsbereichs des Ursprungsplans Nr. 12 "Rödental-Mitte-Zentrum" (§ 9 (7) BauGB)

Höhengpunkt

Transformator (außerhalb des Geltungsbereichs)

freizuhaltende Feuerwehrzufahrt zur Franz-Goebel-Halle

Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Planerische Darstellungen

Grenze des Geltungsbereichs des Ursprungsplans Nr. 12 "Rödental-Mitte-Zentrum" (§ 9 (7) BauGB)

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Solaranlagen sind 2,0 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen und dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

6.2 Werbeanlagen

Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der **Stätte der Leistung** zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

Im Hinblick auf den **Anbringungsort** an Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante Außenwand und hier nur direkt auf der Außenwand, d.h. nicht auskragend zulässig.

6.2.3 Als freistehende Werbeanlage ist im Einfahrtbereich der Gnaieser Straße ein freistehender Pylon bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m, bezogen auf die angrenzende Parkfläche zulässig. Die maximale Breite beträgt 2,8 m. Im Zufahrtbereich für den Suchverkehr ist ein zusätzlicher Pylon bis zu einer maximalen Höhe von 3,8 m, bezogen auf die angrenzende Parkfläche zulässig. Die maximale Breite beträgt hier 1,5 m. Grundsätzlich sind Belange der Verkehrssicherung zu berücksichtigen (z.B. keine Sichtbeeinträchtigung im Ein- bzw. Ausfahrtbereich).

Bei der **Farbwahl und Beleuchtung** der Werbeanlagen ist die Verwendung von grellen Farben, Leucht-, Reflex- und Signalfarben unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig.

6.2.5 Sonstige Werbeanlagen sind zunächst grundsätzlich unzulässig und bedürfen einer Abstimmung und entsprechender Regelungen mit der Stadt Rödental.

Hinweise zu diesen örtlichen Bauvorschriften:
Grundsätzlich ist aufgrund der vorhabenbezogenen Planung festzustellen, dass die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die der Werbeanlagen zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Sofern aus Sicht der Stadt Rödental vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.

In Zweifelsfällen bei Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften richten sich nach Art. 63 BayBO. Sie können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept im Einzelfall ggf. zugelassen werden.

Zwischenhandlungen gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des Art. 79 BayBO und können entsprechend geahndet werden.

F - HINWEISE

1. Bodendenkmale
Art. 8 (1) DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorzeitig freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altstätten
Unabhängig von der zur allgemeinen Information eingetragenen Altstättenfläche besteht im gesamten Plangebiet nach Art. 1 des Bayerischen Bodenschutzes die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altstatt oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenveränderungen auf, ist der Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4. Baufeldklärung
In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und andere Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz vor Nist-, Brut-, Wohn- und Laichstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Begrenzung des Zustandes der Pflanzungen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Der Abriss von Gebäuden ist vorzugsweise im Herbst (Oktober) vorzunehmen, wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind. Andernfalls ist kurz vorher eine Nutzung durch Arten auszuschließen.

5. Gelände- und Gebäudebewicklungen
Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden Höhenentwicklungen ist zu Wehrung des Straßen- und Ortsstraßenverkehrs zu beachten, dass zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhen baulicher Anlagen, alte und neue Geländehöhen sowie sonstige bauliche Maßnahmen zum Höhenausgleich aufeinander abgestimmt werden. Die relevanten Gelände- und Gebäudebewicklungen sind um Bauantrag in geeigneter Weise darzulegen. Es wird empfohlen, die gewählten Lösungsansätze frühzeitig mit der Stadt abzustimmen.

6. Niederschlagswasser
Zum Schutz vor externen Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2-0,3 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungenutzt in Erd- und Kellerbereiche eindringen können.

Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern diese nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich vorgesehen ist. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, der über verschiedene Grundstücke hinweg erfolgt, nicht durch z.B. ein Aufheben des Baugrundstücks zu unterbrechen.

7. Ökologische Belange und Artenschutz / Außenbeleuchtung
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Umfeldgestaltung mit im Wesentlichen standorttypischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flächen sowie Fassadenbegrünungen.

Als Außenleuchten sind nur **Natriumdampf-Hochdrucklampen**, gelborange leuchtende **Natriumdampf-Niederdrucklampen** oder **LEDs** zulässig. Als Ausnahme auch andere Lampen und Leuchten zugelassen werden, wenn sie eine vergleichbare Wirkung auf Insekten aufweisen wie Natriumdampf- oder LEDs. Blendwirkungen und durch geschlossene Gebäude zu unterbinden. Lichtpegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

8. Auslage von DIN-Normen
Die DIN-Normen 4109 bzw. 18005 (Schallschutz) und 18920 (Baumschutz) werden beim Bauamt der Stadt Rödental in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

9. "Rödentaler Liste"
Auswirkungsanalyse / Rödentaler Liste

Zur vorliegenden Planung wurde im November 2019 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Dresden eine "Auswirkungsanalyse zur geplanten Umstrukturierung des EDEKA-Standortes" erstellt, die Anlage des Bebauungsplans ist. Gegenstand waren insbesondere Aspekte der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung wie z.B. die Verkaufsflächen, Versorgungsfunktionen und mögliche Umsatzverteilungen.

Gemäß der "Rödentaler Liste" (zu finden im Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Rödental vom Juli 2009 "Zentren- und sortimentspezifisches Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Rödental") sind die untenstehend aufgeführten Sortimente maßgebend:

Nahversorgung	Pharmazeutika
Drogeriewaren	Reformwaren
Kosmetika	Wasch- und Putzmittel
Lebensmittelhandwerk	Zeitschriften
Nahrungs- und Genussmittel	

Zentrenrelevante Sortimente	
Basistartikel	Nähmaschinen
Beleuchtungskörper	Nahrungs- und Genussmittel
Blumen	Nähzubehör
Briefmarken	Oberbekleidung
Bücher	Optische Erzeugnisse
Computer	Orthopädie
Devotionalien	Papier- und Schreibwaren
Drogeriewaren	Pharmazeutika
Elektrowaren (kleinteilige)	Postkarten
Fachmechanische Erzeugnisse	Reformwaren
Fotografische und Fotowaren	Schmuck
Garten- und Zubehör	Schuhe
Geschirrkartell	Schulbedarf
Glas	Silberwaren
Haus- und Heimtextilien	Spielwaren
Hausrat	Sportartikel (kleinteilige)
Holz- und Stahlwaren	Sportbekleidung
Jagdbedarf	Stühle und sonstige Artikel
Keramik	Tortillager
Kosmetika	Uhren
Kunstgewerbe	Unterhaltungselektronik
Körbchenwaren	Videogeräte
Kurzwaren und Handarbeiten	Waffen
Lebensmittelhandwerk	Wasch- und Putzmittel
Leder- und Galanteriewaren	Wäsche
Licht- und Beleuchtungsgeräte	Wolle
Modewaren	Zeitschriften
Musikalienhandel	

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Badeeinrichtung	Küchen
Baumaterialien	Markisen
Beaufschlagung	Mineralerzeugnisse
Beheizte	Möbel
Bodenbeläge	Moskito
Bottle und Zubehör	Naturholz
Brennstoffe	Pflanzen
Büromöbel	Pflanzengestelle
Campingartikel	Rasenmäher
Düngemittel	Rolläden
Eisenwaren	Rolls
Elektronikgeräte	Sanitärerzeugnisse
Erde	Springer (großteilig)
Fahrräder	Teppiche
Fenster	Teppiche - Auslagewaren
Flecken	Tiere und Tierhaltung
Gartenhäuser	Tierfüttermittel
Gitter	Tor
Herde und Ofen	Türen
Holz, Holzmaterialien	Werkzeuge
Installationsmaterial	Zäune
Kfz und Zubehör	Zooartikel
Küche	

Zu weiteren Begrifflichkeiten, Erläuterungen etc. wird auf das o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen.

Die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Rödental-Mitte-Zentrum“ überplant mit den getroffenen Festsetzungen die Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 12 „Rödental-Mitte-Zentrum“ in einem Teilbereich. Mit Inkrafttreten der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 werden die bisher geltenden Festsetzungen Ursprungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 in dem betroffenen Teilbereich durch die als selbständig zu bewertende 6. vorhabenbezogene Änderung abgelöst.

Diese Veränderung soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei einer Unwirksamkeit der 6. vorhabenbezogenen Änderung tritt das frühere Recht der Ursprungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Rödental-Mitte-Zentrum"

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan -

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

- A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- B - ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- C - FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN
- D - DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
- E - PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- F - HINWEISE
- G - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

VERFAHRENSSTAND:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG

ENTWURFS AUSSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

VORHABENRÄGER:
WS Gewerbebau GmbH
Alt Saale 1 * 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
Telefon 05231 306 576

VORHABENPLANER:
Erhard Soyk
Dipl.Ing. Architekt
Allee 9 * 32756 Detmold
Telefon 03672 43260