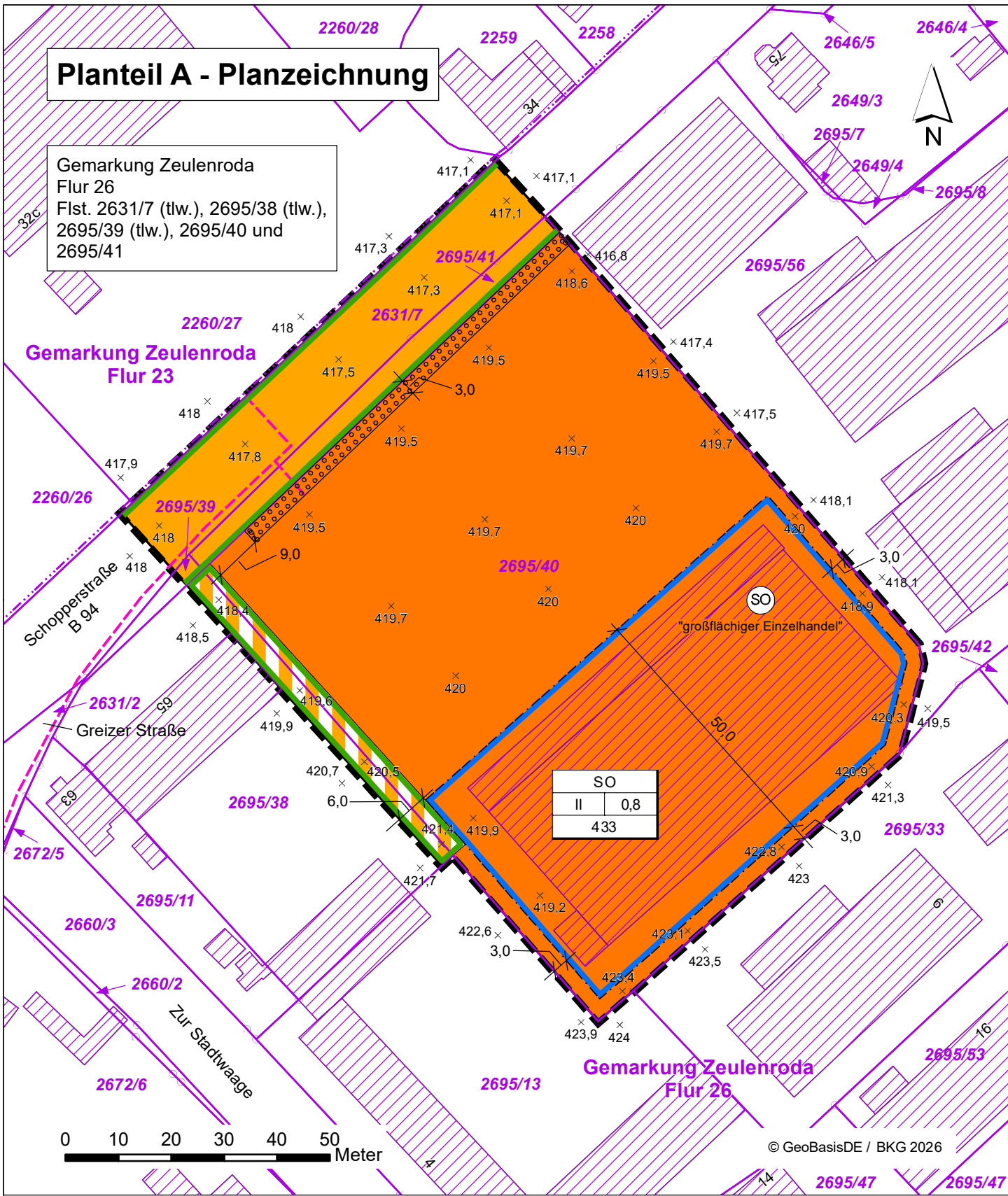




Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet: großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
433 m maximale Höhe baulicher Anlagen: 433 m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebszufahrt

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweise

Flurgrenze **2695/13** Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude gem. ALKIS

Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Meter über NHN)

Maßangaben in Metern

Stromleitung der Energiewerke Zeulenroda

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	
Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 G vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 G vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 06.07.2026 (GVBl. I S. 150, 151)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 22, 47)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, § 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.821 m² festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelmärkte als Supermarkt einschließlich Getränkemarkt mit Non-Food-Anteilen von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche, dessen Hauptsortiment sich aus Lebensmitteln und Getränken zusammensetzt. Der Non-Food-Anteil darf sich aus folgenden Sortimenten zusammensetzen: Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation. „Aktionsware“ ist auf maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Hierzu zählen die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände. Läden des Lebensmittelhandwerkes (z. B.: Fleischer, Bäcker) sind zulässig. Weiterhin sind der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze sowie ein Werbepylon zulässig. Zulässig sind zum Post-Packstationen. Unzulässig ist ein Lebensmittelmarkt als Discounter.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für die baulichen Anlagen in der Sondergebietsfläche wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 433 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlängen des Gebäudes 90 m nicht überschreiten darf.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sondergebiet ist je 6 PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen, von denen mindestens 8 Bäume im direkten Bereich der Parkstellflächen gepflanzt werden müssen. Weiterhin ist im nördlichen Geltungsbereich entlang der Schopperstraße im Bereich der mit dem Planzeichen 13.02.01 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen) gekennzeichneten Fläche eine Laubbaumreihe aus mindestens 6 Bäumen anzulegen. Es sind kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu verwenden und in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Diese Bäume können auf die im Bereich der PKW-Stellplätze zu pflanzende erforderliche Anzahl an Bäumen angerechnet werden. Die Baumreihe darf für einen Fußweg mit einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.

Hinweise:

Belange des Artenschutzes: An neu entstehenden Gebäuden sind jeweils 5 Fledermauskästen sowie 5 Vogelnistkästen in der Fassade anzubringen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in öffentlicher Sitzung am 21.06.2017 die Einleitung eines Satzungsverfahrens über den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes am bekannt gemacht und am im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes mit Stand vom 29.09.2017 frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 09.10.2017 beteiligt und um Stellungnahme ersucht.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in öffentlicher Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung vom gebilligt und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Entwurfsunterlagen lagen vom bis zum öffentlich aus. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme ersucht und von der Offenlage der Planung unterrichtet.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in öffentlicher Sitzung am unter Beschluss-Nr. die während der Offenlage der Planung abgegebenen Stellungnahmen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in öffentlicher Sitzung am den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung vom gebilligt und die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes (Nr. vom) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen des 2. Entwurfs standen vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Zeulenroda-Triebes zur Einsichtnahme breit. Zudem lagen die Unterlagen im genannten Zeitraum im Rathaus der Stadt Zeulenroda-Triebes öffentlich aus. Die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom um Stellungnahme gebeten und von der erneuten Offenlage der Planung unterrichtet.

- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in öffentlicher Sitzung am unter Beschluss-Nr. die während der Offenlage des 2. Entwurfes abgegebenen Stellungnahmen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in öffentlicher Sitzung amunter Beschluss -Nr. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 8 wird bestätigt.

Zeulenroda-Triebes, den..... Bürgermeisterin / Siegel

- Der vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am beschlossene Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" wurde dem Landratsamt Greiz mit Schreiben vomgem. § 21 Abs. 3 ThürKO vorgelegt. Gemäß Schreiben des Landratsames Greiz vom wurde die Satzung nicht beanstandet.

Zeulenroda-Triebes, den..... Bürgermeisterin / Siegel

- Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Zeulenroda-Triebes übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird ausgefertigt:

Zeulenroda-Triebes, den..... Bürgermeisterin / Siegel

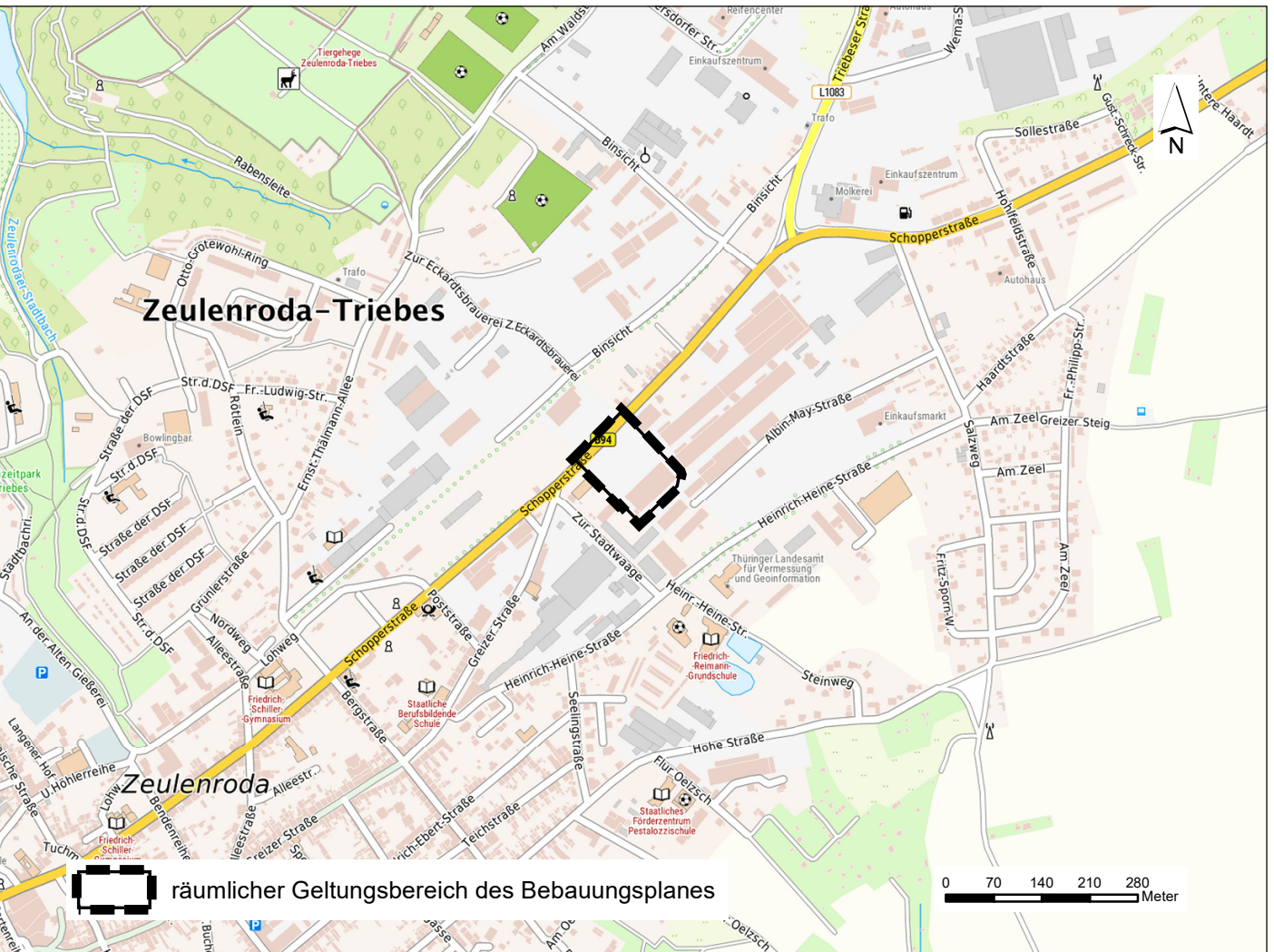
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Der Satzungsbeschluss des Stadtrates Zeulenroda-Triebes zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zeulenroda-Triebes, den..... Bürgermeisterin / Siegel

Erklärung:

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

Zeulenroda-Triebes, TLBG



Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße"

M 1 : 1.000

10. August 2026



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de