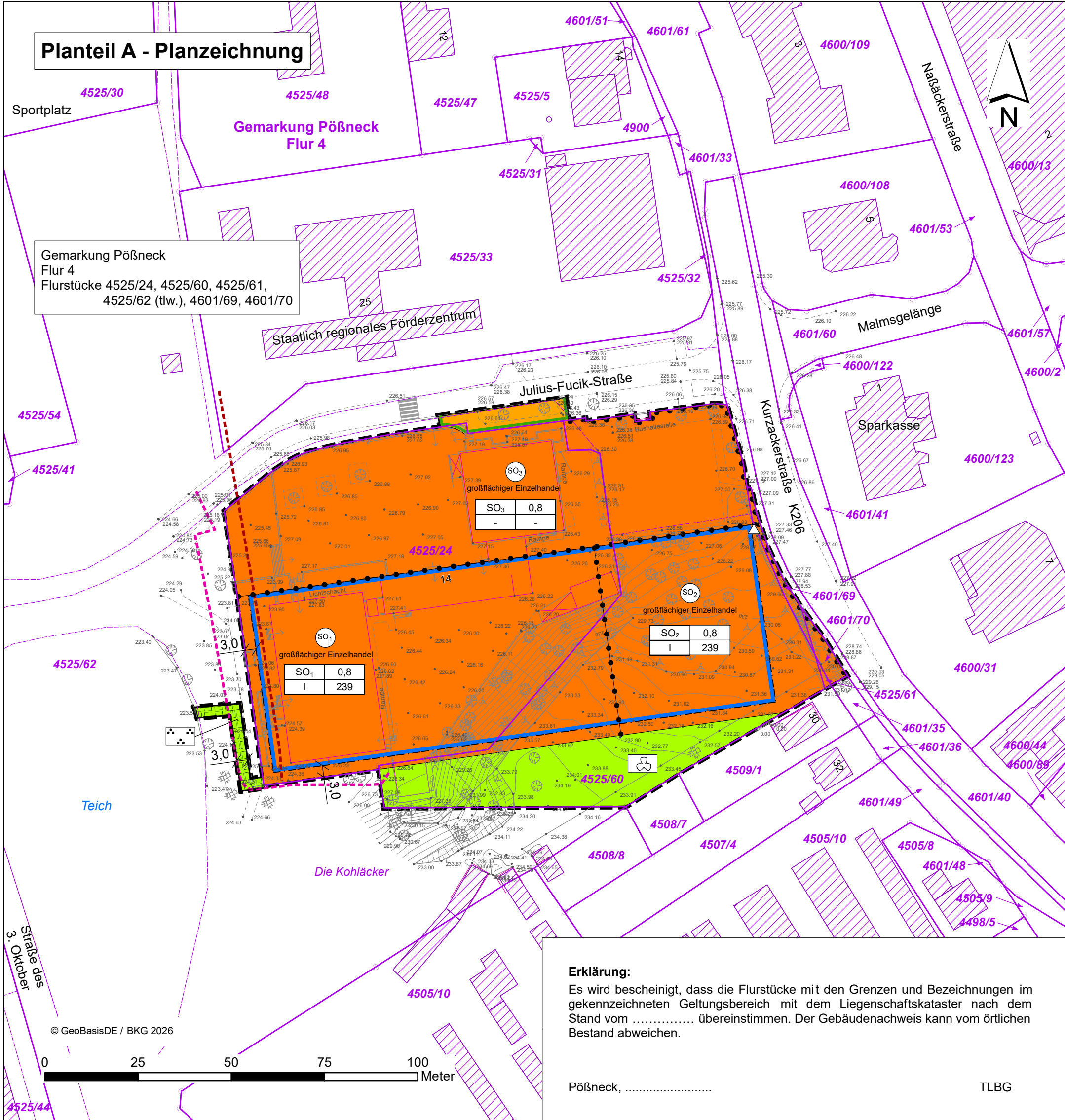




Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

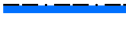
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

 Sonstige Sondergebiete: großflächiger Einzelhandel (SO₁ - SO₃)

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

GRZ Grundflächenzahl 0,8
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
239 maximale Höhe baulicher Anlagen z.B. 239 m (Angabe in m ü. NHN)

Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

 Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

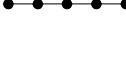
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:

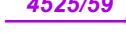
 gestaltete Grünanlage  Parkanlage

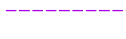
Sonstige Planzeichen

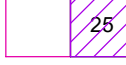
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

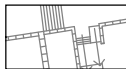
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Art der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

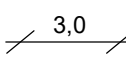
 Leitungsrecht (Niederschlagswasser) zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der Sondergebiete SO₁ - SO₄ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

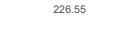
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

 Nutzungsartengrenze

 bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. Vermessung / ALKIS und Luftbild

 Topographie gem. Vermessung

 Bemaßung (Angabe in Metern)

 Höhenpunkte gem. Vermessung (Angabe in Metern ü. NHN)

 Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung

 Stromleitung gem. Angabe der Stadtwerke Jena Netze GmbH

 Schmutzwasserleitung gem. Angabe des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla (wird beseitigt)

 Fußgängerüberweg

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 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 Landkreisorordnung (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)
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

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 11 BauNVO)**
Das Plangebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit den Sondergebiet SO₁ – SO₃ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.1 Zulässig sind im SO₁
- Lebensmittelmärkte als Supermarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Pößnecker Liste einschließlich Getränkemarkt, Bäckerei und Fleischerei mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m², wobei die Verkaufsfläche der Bäckerei und Fleischerei auf je 50 m² begrenzt wird. Der Anteil des nicht nahversorgungsrelevanten Sortiments wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

1.2 Zulässig sind im SO₂
- Multisortimentsmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², wobei die einzelnen Sortimente wie folgt begrenzt werden:
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel: max. 40 % der Verkaufsfläche
- Lebensmittel, Getränke: max. 15 % der Verkaufsfläche
- Heimtierhaltung / Futtermittel für Haustiere: max. 10% der Verkaufsfläche
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel: max. 30 % der Verkaufsfläche
- Oberbekleidung aller Art, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung Lederwaren: max. 15 % der Verkaufsfläche
- Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf: max. 15 % der Verkaufsfläche
- Spielwaren, Bastelartikel: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien, Gardinen : max. 10 % der Verkaufsfläche
- Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte: max. 25 % der Verkaufsfläche
- Sportartikel, -schuhe und -bekleidung: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarktkartikel: max. 30 % der Verkaufsfläche
- Kleintmöbel: max. 10 % der Verkaufsfläche
- Fahrräder, Fahrradsatzteile und –zubehör, Autozubehör: max. 10 % der Verkaufsfläche

1.3 Zulässig sind im SO₃
Stellplätze, Elektroladesäulen, Werbeanlagen sowie ein Werbepylon
Weiterhin sind in den Sondergebieten SO₁ bis SO₂ der Zweckbestimmung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, Stellplätze sowie Post-Packstationen zulässig.
Photovoltaikdach- und -wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind in den Sondergebieten nicht zulässig.

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

2.1 Für die Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
2.2 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
2.3 Für die baulichen Anlagen in den Sondergebietsflächen wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 239 m ü. NHN festgesetzt.
2.4 Für den zulässigen Werbepylon im SO₃ wird eine maximale Höhe von 242 m ü. NHN festgesetzt.

3. **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 Grundstücksflächen zulässig.

4. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das auf den Dach- und Stellflächen anfallende Regenwasser darf nur gedrosselt mit einer maximalen Menge von 5 l/s x ha in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

5. **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Grünanlage ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Hierzu sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen der Ver- und Entsorgungstechnik zulässig.

6. **Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.

7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
7.2 Am Gebäude des Sondergebietes SO₁ sind je drei Fledermaus- und Vogelnistkästen anzubringen. An jedem Gebäude im SO₂ sind jeweils zwei Fledermaus- und zwei Vogelnistkästen anzubringen

8. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Im Sondergebiet SO₃ sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

9. Nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment gem. Festsetzung 1

In Verbindung mit der Festsetzung Nr. 1 werden folgende Sortimente als nahversorgungs- und zentrenrelevant festgelegt:

nahversorgungsrelevante Sortimente
Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren
Blumen, Zimmerpflanzen
Lebensmittel, Getränke
Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel
Heimtierernährung/Futtermittel für Haustiere
Nahrungs-/Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost
Zeitungsn / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände
Augenoptik, Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Computer, Computertechnik, Computerzubehör
Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör
Fahrräder, Fahrradsatzteile und -zubehör
Foto, Fotozubehör
Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen
Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/Tisch-/Bettwäsche), Gardinen
Ledervern, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren
Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren, Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Papier-/Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf
Sanitärwaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte
Sportartikel
Spielwaren, Bastelartikel
Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/Angelbedarf, Waffen
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
Sportartikel
Fahrräder und -zubehör

Quelle: BBE (2022) Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pößneck (Fortschreibung 2022)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

10. **Fassadengestaltung:** Mit Ausnahme von Glasflächen sind für die Gestaltung der Fassaden der Gebäude die folgenden Farbtöne gem. NCS-Skala (Natural Colour System) zulässig:
Grautöne im Farbspektrum NCS S 2502-B, 3502-B, 4502-B5502-B oder 6502-B
Brautöne in Farbspektrum NCS S 5030-Y20R, 5030-Y30R oder 2030-Y40R

Hinweise:

Belange des Artenschutzes: Im Rahmen des Abrisses der vorhandenen Gebäude sowie der Baufeldfreimachung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Belange des Baugrundes: Das Plangebiet liegt gem. Subrosionsgefährdungskarte des TLUBN in der Gefährdungsklasse B-b-I-2 (Erdfälle und -einsenkungen sind möglich).

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Pößneck am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Pößneck am durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Pößneck in der Sitzung am gebilligt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Bereitstellung der öffentlichen Bekanntmachung und der Entwurfsunterlagen im Internet. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Pößneck in der Sitzung am gebilligt und die erneute Durchführung der Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurden die Unterlagen des 2. Entwurfes vombis zumauf der Internetseite der Stadt Pößneck bereitgestellt und ergänzend im Rathaus der Stadt Pößneck öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die erneute Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Pößneck hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Pößneck hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1-6

Pößneck,

Bürgermeister

Die vom Stadtrat der Stadt Pößneck in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" der Stadt Pößneck wurde mit Verfügung des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom mit AZ.: gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Pößneck,

Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Pößneck vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

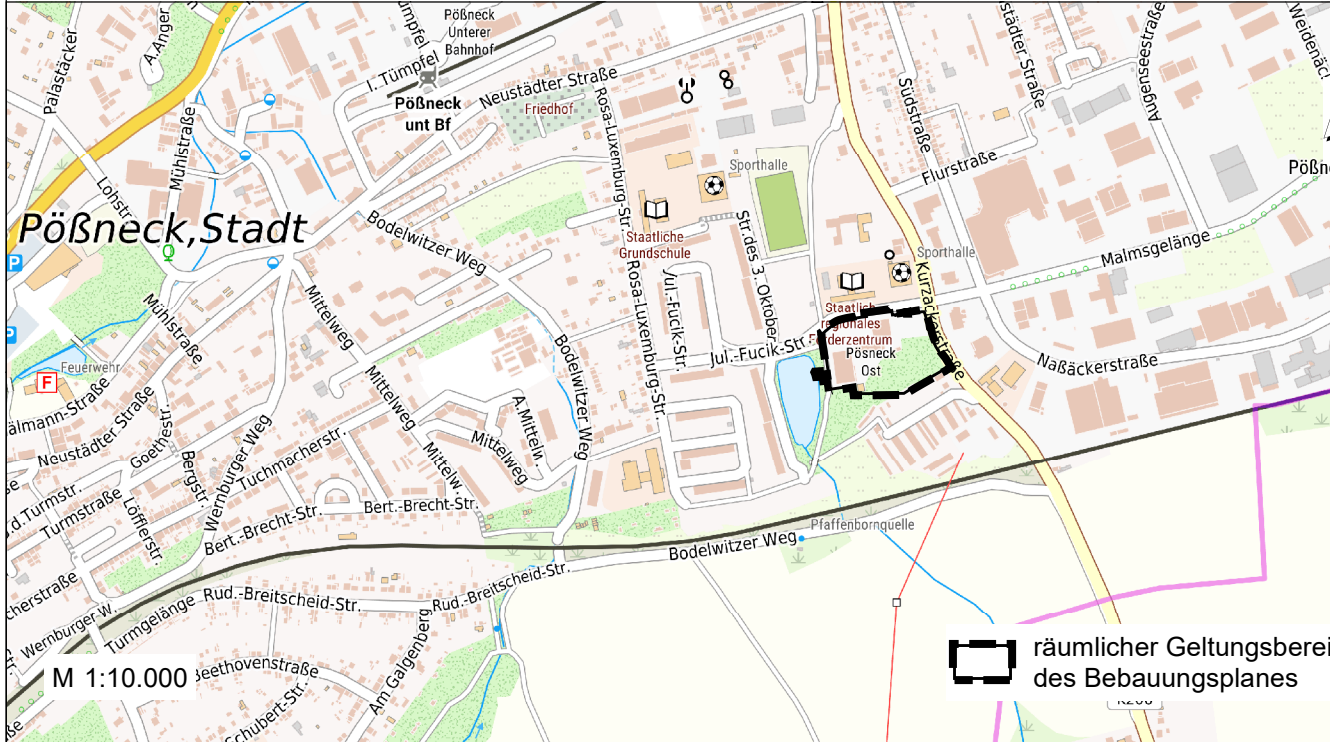
Pößneck,

Bürgermeister

11. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes "Julius-Fucik-Straße" der Stadt Pößneck wurde am im Amtsblatt der Stadt Pößneck (Nr.: Jahrgang:) auf Seite ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pößneck,

Bürgermeister



Stadt Pößneck
Bebauungsplan

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan "Julius-Fucik-Straße"

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