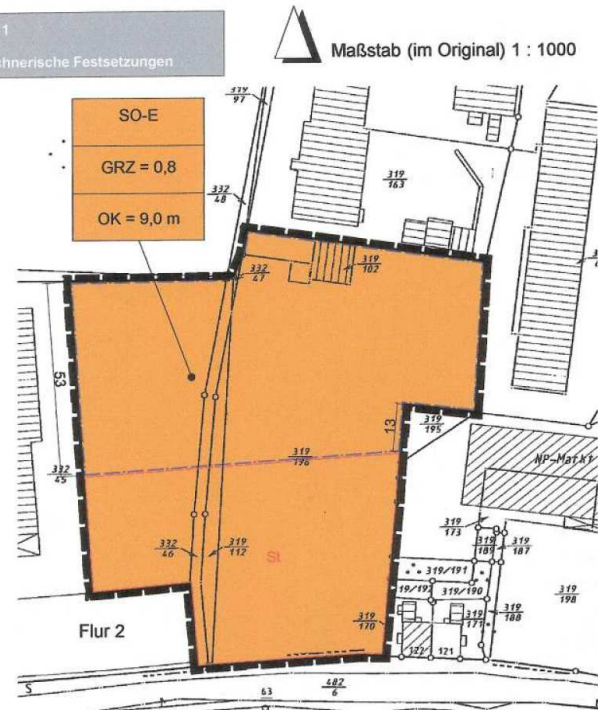


Teil 1  
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2  
Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO
SO-E Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen hier: Oberkante
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
Gerste des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Teil 3  
Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
§ 1 (1) In dem Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“ ist ein SB-Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt sowie Bäcker, Fleischer und Bistrot / Cafeteria mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze allgemein zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
§ 2 (1) Gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit Oberkante (OK = 9,00 m) festgesetzt. Als Oberkante gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die max. Höhe der baulichen Anlagen darf mit technischen untergeordneten Aufbauten, Attiken, Werbeanlagen und Pylone bis zu 3,00 m überschritten werden.
§ 2 (2) In dem Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO für Stellplätze und den Zufahrten um bis 20 % überschritten werden.
3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
§ 3 (1) Pro 20 Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (II. Ordnung) anzupflanzen.
§ 3 (2) Auf der südlichen Grundstücksfläche des Flurstückes 319/196 sind entlang der Grundstücksgrenze zur „Straße der Einheit“ mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume (II. Ordnung) anzupflanzen.
§ 3 (3) Die verpflichteten neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzende Qualität sind:
Bäume mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm

- § 3 (4) Die Pflanzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet müssen spätestens bis zum Ende, der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April), abgeschlossen sein. Zuständig für die Erstellung der Pflanzmaßnahmen ist der betroffene Grundstückseigentümer.
4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
§ 4 (1) Für das Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“ sind die Aussagen der Lärmprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen vom Stadtplanungsbüro Meißner mit Datum vom 16.02.2010 bindend.
§ 4 (2) In dem Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“ sind die Fahrbahn- und Parkoberflächen in Asphalt auszuführen.
§ 4 (3) In dem Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“ sind die Einkaufswagenboxen mit einer Plexiglasverglasung zu schließen, so dass keine freie Schallabstrahlung zu den Immissionsorten erfolgen kann.
§ 4 (4) Ausnahmen von den Festsetzungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB können im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Teil 4  
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde
Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege untersucht und geborgen worden sind.
2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
3. Altlastverdachtsflächen
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.
4. Leitungen
Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. VBG A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbeplanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Raum durch Ortung vorzunehmen.
Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasser-Verband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariestfall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
5. Geologischen Verhältnisse
Es wird empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.
6. Planunterlagen
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Verweilfähigkeit, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5  
Verfahrensvermerke

- Präambel
Gemäß § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Z.z.G.F. und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.Z.z.G.F. hat der Stadtrat der Stadt Heringen in seiner Sitzung am 15.07.2010 den Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gefasst.
Heringen, den 1.1. MAI 2010
Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung der Planung
- Baugesetzbuch (BauGB), Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1359), i.d.Z.z.G.F.
- Raumordnungsgesetz (ROG) Neufassung vom 30.06.2009 (BGBl. I S. 2986), i.d.Z.z.G.F.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), i.d.Z.z.G.F.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) i.d.Z.z.G.F.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), i.d.Z.z.G.F.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 2003, S. 41), i.d.Z.z.G.F.
Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heringen hat gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 11.02.2010 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Heringen, den 1.1. MAI 2010

Planverfasser
Die Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
Nordhausen, den 2.1. APRIL 2010

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Heringen hat in seiner Sitzung am 11.02.2010 beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde abgesehen. Dem Planentwurf mit Begründung wurde zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.02.2010 bis 25.03.2010 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.02.2010 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.03.2010 aufgefordert worden.

Heringen, den 1.1. MAI 2010

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 27.04.2010 übereinstimmen.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heringen hat am 15.07.10 den Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.04.10.

Satzungsanleihe
Die Verfahrensunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Heringen gemäß § 21 (3) ThürKO am 15.07.10 dem Landratsamt Nordhausen angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom 15.08.10 / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen die o.a. Bauleitplanung keine Beanstandungen geltend gemacht.

Beitrittsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heringen ist in seiner Sitzung am ... den im Bescheid vom ... Az. ... aufgeführten Aufgaben / Maßnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen sind die Begründung haben wegen der Aufgaben / Maßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Heringen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekundet.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am 15.07.2010 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB und § 21 (2) und (3) ThürKO

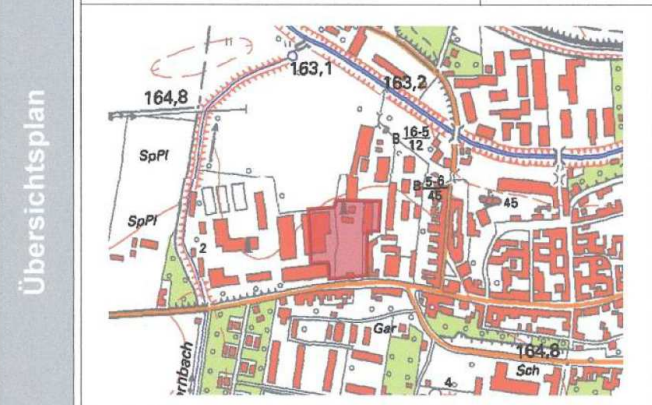
Heringen, den 27.07.2010

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Abwägungsverfahren gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung dieses Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen nicht geltend / geltend gemacht worden.

Heringen, den ...

Stad Heringen
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Kleines Feld / Straße der Einheit"

Stand: Rechtsplan
Datum: April 2010
Übersichtsplan



- Hinweise:
1. Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.
2. Eine Gewähr für die Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlage wird seitens des Stadtplanungsbüros nicht übernommen.

Stadtplanungsbüro Meißner
Büro für Interdisziplinäre Stadtplanung, Stadtentwicklung und Dorfentwicklung inklusive Verfahrensberatung und -begleitung
Käthe-Kollwitz-Straße 9 E-mail: info@meiplan.de Telefon: 03631/990919
99734 Nordhausen Internet: www.meiplan.de Telefax: 03631/981300