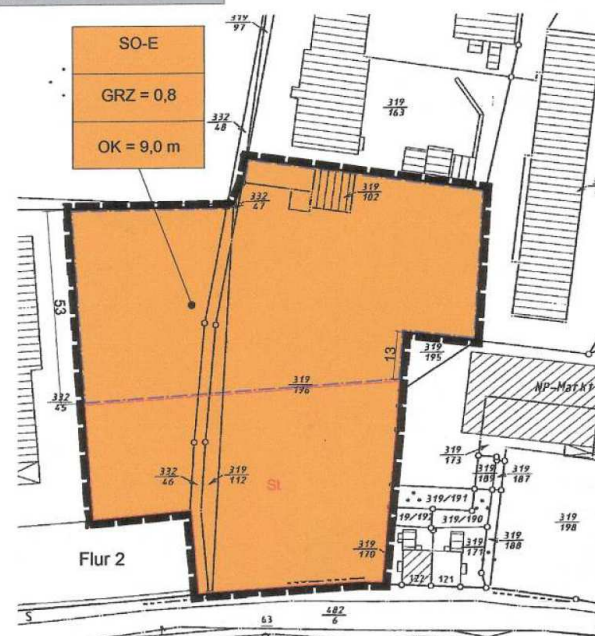


Teil 1

Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2

Planzeichenerklärung

- 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
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK Höhe baulicher Anlagen hier: Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Teil 3

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- 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 Bistro / Cafeteria mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze allgemein zulässig.
- 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.
- 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 319/195 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

- 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.
- In dem Sondergebiet (SO-E) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandel“ sind die Fahrbahn- und Parkoberflächen in Asphalt auszuführen.
- 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.
- Ausnahmen von den Festsetzungen der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB können im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Teil 4

Hinweise

- 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.
- Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- Afflastungsverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Afflasten 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.
- Leitungen

Bei Bauarbeiten im Leitungsbereich der Freileitungen und Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. VGB 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 Bauraum durch Ortung vorzunehmen.

Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasser-Verband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havarietfall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- Geologischen Verhältnisse

Es wird empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.
- Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Verwässerung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollen 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.g.F. und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.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 1.1.2010

 (Helbing)
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB), Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1359), i.d.Z.g.F.
- Raumordnungsgesetz (ROG) Neufassung vom 30.06.2009 (BGBl. I S. 2986), i.d.Z.g.F.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), i.d.Z.g.F.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) i.d.Z.g.F.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), i.d.Z.g.F.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 2003, S. 41), i.d.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 1.1.2010

 (Helbing)
 Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleines Feld / Straße der Einheit“ der Stadt Heringen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
 Nordhausen, den 2.1.2010



(Helbing)
 Stadtplanungsbüro

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 1.1.2010



(Helbing)
 Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 21.07.2010 übereinstimmen.

Arten, den 28.07.2010



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 - Katasterbereich Arten -

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 27.07.10.

Heringen, den 1.1.2010



(Helbing)
 Bürgermeister

Satzungsanzeige

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 30.07.10 / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen die o. a. Bauleitplanung keine Beanstandungen geltend gemacht.

Heringen, den 05.07.10

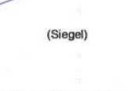


(Helbing)
 Bürgermeister

Beiratsbeschluss

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

Heringen, den



(Helbing)
 Bürgermeister

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.

Heringen, den 05.07.10



(Helbing)
 Bürgermeister

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



(Helbing)
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

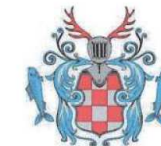
Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Planes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung 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

(Siegel)

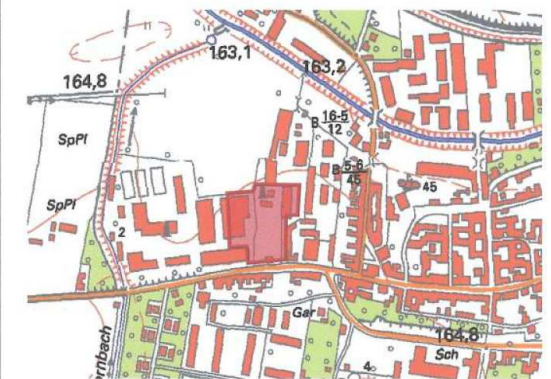
(Helbing)
 Bürgermeister

Stadt Heringen



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

Stand: Rechtsplan
 Datum: April 2010



- Hinweise:
- Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.
 - Eine Gewähr für die Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlagen 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

Druckdatum: 12.01.2010