Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Eichsfeld-Hainich-Werratal"

Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/)

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist
- 120/47 Flurstücksnummer
- Lengenfeld unterm Stein Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 2 Flurnummer
- 161,6 Höhe über NHN
- Böschung

Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO$_{GFE}$) (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

GRZ* — Grundflächenzahl als Höchstmaß i.V.m. Textlicher Festsetzung § 2 (1)

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante Gebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen - nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

SL — private Grünflächen hier: Schutz- und Leitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

LSG — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 9 (6) BauGB hier: Landschaftsschutzgebiet "Obereichsfeld"

SONSTIGE PLANZEICHEN

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

1 — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

2 — Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB hier: Bereich für Fußgängerüberweg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

HP — Höhenbezugspunkt 248,1 m üNHN

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2124 als Vollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie Backwaren,
  - Nonfood-Bereich max. 7 % der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und
  - integrierter Getränkemarkt sowie
- Backshop mit Kaffeeausschank mit einer Gesamtverkaufsfläche von 0,0099.

Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden. (siehe dazu auch die Erläuterungen unter Pkt. 6 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

§ 1 (2) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO sowie
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Bohrpfeilerwand / Stützwand)

für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf der Planzeichnung im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) mit 0,8 festgesetzt, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

§ 2 (2) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, insbesondere auch die Höhe von Werbeanlagen und Fahnenmasten, festgesetzt als OK, beträgt maximal 12 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüfter, Klimaanlagen, PV Anlagen etc.) bis maximal 2,50 m ist zulässig.

3. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

§ 3 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlagen etc. bis zu 1m ist zulässig.

§ 3 (2) Im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) sind Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen sowie eine unterirdische Löschwasserzisterne innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

§ 4 (1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche sind Bodenabtragungen bzw. Aufschüttungen sowie ein Wirtschaftsweg und technische Anlagen zur Hangsicherung zulässig.

§ 4 (2) Innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist der vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und ab Abgang zu ersetzen. Des Weiteren ist das Anlegen einer naturbelassenen Versickerungsmulde zulässig.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen.
Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02.p.a. vorzunehmen.

4. Leitungen

Vor Beginn von Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen sind die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Im Leitungsbereich von Erd- und Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.
Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

5. Geologische Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

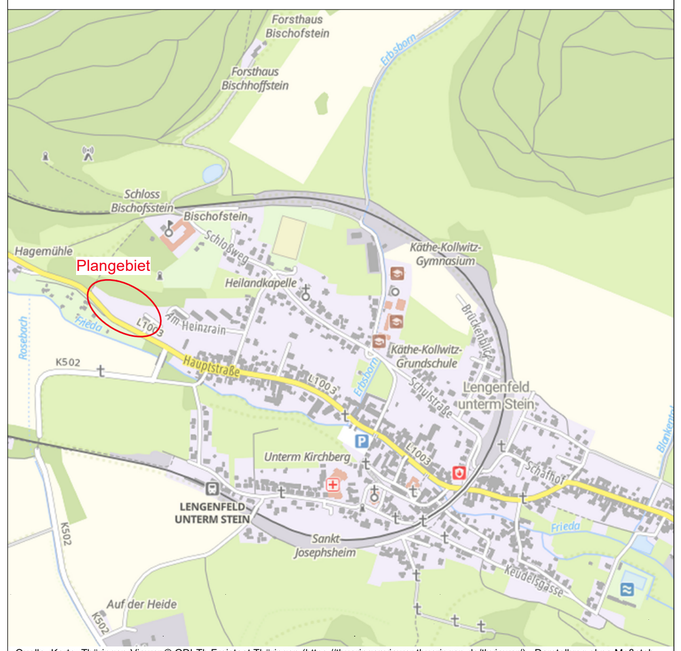
6. absolute Verkaufsflächen (VKF) und relative Verkaufsflächenzahlen

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO$_{GFE}$) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.
In der nachfolgenden Übersicht sind die absoluten Verkaufsflächen und die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (die Bezugsgröße ist die Gesamtgrundstücksfläche mit 7.060 m², die im Plangebiet als SO$_{GEF}$ festgesetzt ist):

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Gesamtverkaufsfläche Vollsortimenter	0,2124	entspricht 1.499,5 m² (< 1.500 m²)
Backshop mit Kaffeeausschank	0,0099	entspricht 69,8 m² (< 70 m²)

Landgemeinde Südeichsfeld

Bebauungsplan "Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain" Ortschaft Lengenfeld unterm Stein



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Vorentwurf	Juli 2025

STADTPLANUNGSBÜRO MEißNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.