

**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Legende der Planunterlage**

	Gebäudebestand		Herrenhof	Gemarkung
	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt		Flurgrenze	
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt ohne Abmarkung		Flurnummer	
	Flurstücksnummer			

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

<b>01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	<b>02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO <sub>GFE</sub> ) (§ 11 BauNVO (3) Nr. 2)	GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**04 VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich

**05 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

- Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**06 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) In den sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel SO<sub>1GFE</sub> und SO<sub>2GFE</sub> sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,1544 als Vollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren (mit einem Nonfood-Bereich unter 10% der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes),
- Ergänzende Kleinläden, Handwerksbetriebe, gastronomische- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,
- eine maximal 190 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche zwischen dem Lebensmittelmarkt (Textliche Festsetzung § 1 (1a)) und den Nutzungen gemäß Textlicher Festsetzung § 1 (1b) sowie
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt dabei die für jeden Einzelhandelsbetrieb maximale zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) festgesetzt ist. Diese Grundstücksfläche beträgt im konkreten Fall 9.390 m<sup>2</sup>.

§ 1 (2) Im Obergeschoss der Gebäude im sonstigen Sondergebiet SO<sub>2GFE</sub> sind Wohnnutzungen im Sinne des § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

§ 1 (3) Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

**2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

§ 2 (1) Die auf der Planzeichnung durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können durch untergeordnete Bauteile (Dachüberstände, Erker, Windfänge, Wintergärten, überdachte Freisitze) bis zu 1,00 m überschritten werden.

**3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

§ 3 (1) Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

§ 3 (2) Je 200 m<sup>2</sup> neu in Anspruch genommene Fläche der sonstigen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel SO<sub>1GFE</sub> und SO<sub>2GFE</sub>, die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, sind vorzugsweise in der festgesetzten Pflanzgebotfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den nachfolgenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

**Bäume:** Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 14 cm; Baumscheibe mindestens 6 m<sup>2</sup>

**Sträucher:** Sträucher, 80-100 cm Höhe

**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 Gotha 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 Gotha) anzuzeigen.

**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 Holzpflanzung 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 Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

**6. Planunterlage**

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, 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.



**Gemeinde Herrenhof**

**Bebauungsplan**  
**"Georgenthaler Straße / An der Schulwiese"**



Maßstab: 1 : 1.000	Verfahrensstand: Entwurf	Druckdatum: November 2018
--------------------	--------------------------	---------------------------

<b>STADTPLANUNGSBÜRO</b> <b>MEIßNER &amp; DUMJAHN</b>	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.