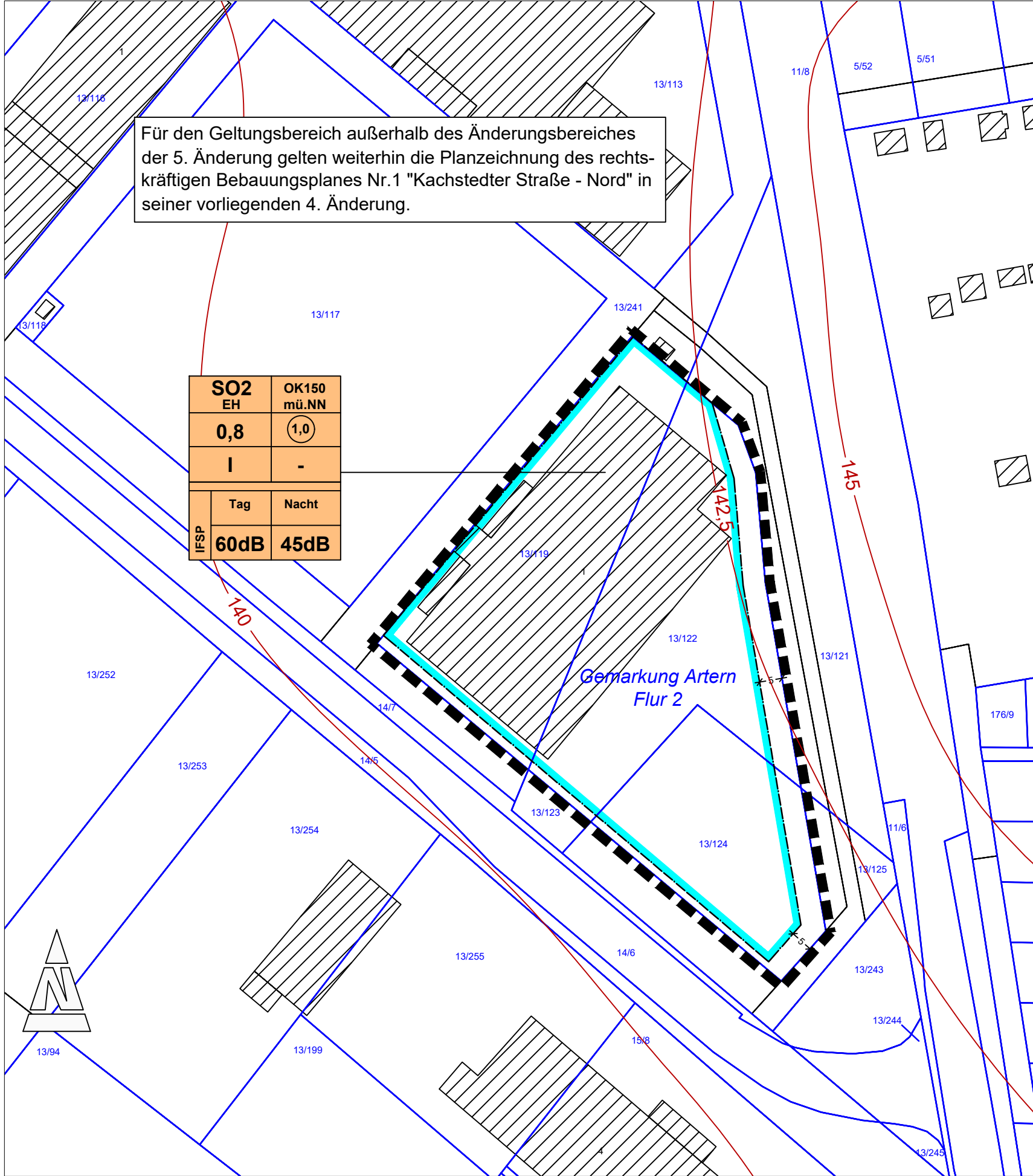
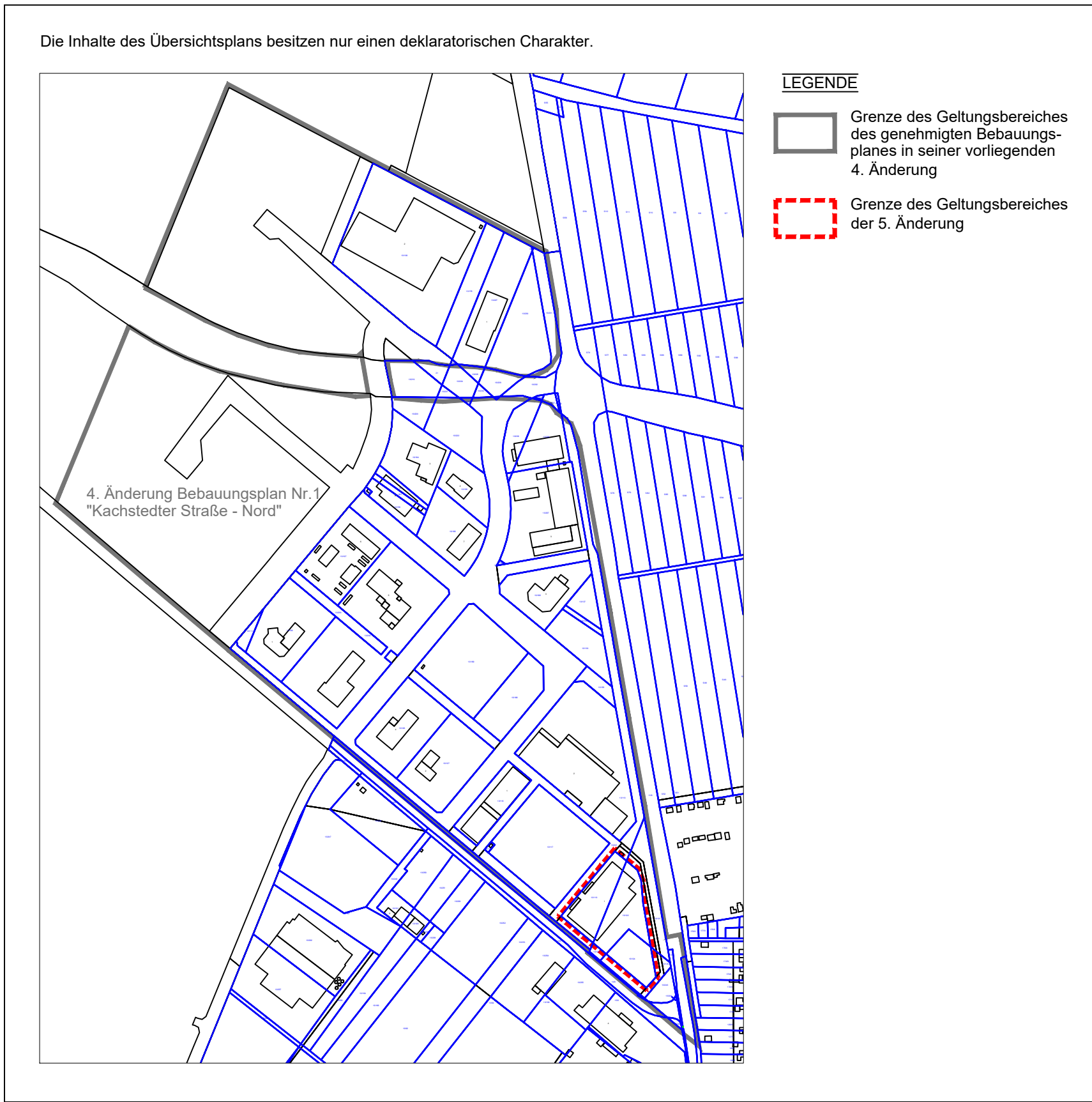


Teil A: PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN, Maßstab 1 : 5.000



LEGENDE DER 5. ÄNDERUNG

Festsetzungen

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

SO Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugebiet	Bauhöhe	SO2	Bezeichnung des Baugebietes
GRZ	GFZ	OK 150m üNN	maximale Bauhöhe über NN (§ 16 und § 18 BauNVO)
Vollgeschoss		0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)
IFSP	Tag Höchstwert	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 18 und § 20 BauNVO)
Nacht Höchstwert		I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 u. §20 BauNVO)
		IFSP	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zulässige Höchstwerte am Tag und in der Nacht

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich der 5. Änderung
	Maßzahlen in Meter

Darstellungen aus der Plangrundlage / Planzeichen ohne Festsetzungscharakter (beispielhaft und auszugsweise)

	vorhandenes Gebäude
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Bebauungsplan Nr.1 "Kachstedter Straße - Nord" 5. Änderung

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sondergebiet:

Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - dient vorrangig zur Unterbringung von Einrichtungen, die aufgrund ihrer Größenordnung nicht in den Stadtkern von Artern integriert werden können. In den festgesetzten Sondergebieten sind im Rahmen der Ausnutzungsziffern folgende Verkaufsflächen einzuhalten:

SO 2

Supermarkt zwischen mind. 800 m² Verkaufsfläche und max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1.950 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind die für die Teilfläche des Sondergebietes festgelegte, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) einzuhalten.

Höhenentwicklung Sondergebiet

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der absoluten Bauhöhe über NN geregelt, die absolute Bauhöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Abweichend hiervon dürfen Baukörper errichtet werden, die aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind und deren Anteil nicht mehr als 15 % der jeweils zugehörigen Fläche ausmacht.

HINWEISE

1. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Rodung von Gehölzen:

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von in Gehölzen potenziell vorkommenden Vogelarten und Fledermäusen muss eine Fällung/ Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse erfolgen. Die Beseitigung von Gehölzen ist damit nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Abbruch von Gebäuden:

Vor Baubeginn an Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren. Gebäude sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Arterxperten und (nur bei Vorhandensein von planungsrelevanten Vogel und/oder Fledermausarten) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Oktober bis Februar) abgerissen werden. Werden gebäudebrütende Vogelarten und/oder planungsrelevante Fledermausarten festgestellt, sind vor der Beseitigung der festgestellten Quartiere entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatzniststätten unter Abstimmung eines Fachexperten mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gelände des Plangebietes anzubringen/herzustellen.

2. DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet stellt ein archäologisches Relevanzgebiet dar. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

3. ERDARBEITEN

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

4. BODENSCHUTZ

Werden im Zuge von Baumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Landratsamt des Kyffhäuserkreises, Umweltamt, unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend und unter Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorgaben extern zu verwerten. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegradung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

INHALT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Anpassung der Verkaufsfläche im Sondergebiet SO2 hin zu:
Supermarkt von mind. 800 m² Verkaufsfläche bis max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon maximal 1.950 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel.

RECHTSWIRKSAMKEIT:

Für den Geltungsbereich außerhalb des Änderungsbereiches der 5. Änderung gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 "Kachstedter Straße - Nord" in seiner vorliegenden 4. Änderung mit Inkraftsetzungsvermerk vom 21.03.2014.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz-gesetz - ThürDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG) vom 23. November 2017 (GVBl. 246), mehrfach geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 741)
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Plangrundlagen

- 4. Änderung mit Inkraftsetzungsvermerk vom 22.03.2014 (AZ:.....)
- Amtliches Liegenschaftskataster:
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)
Geoportal Thüringen, dl-de/by-2-0, Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Datum

Artern, den i.A.
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Artern

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Artern hat am 21.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (gemäß §13 BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht. Parallel zur Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Artern wurde eine öffentliche Auslage durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit den Hinweisen, das Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgefordert.

4. BEHANDLUNG VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung am behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Artern, den

Bürgermeister Siegel

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) Stand wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.
Die Begründung, in der Fassung vom wurde gebilligt.

Artern, den

Bürgermeister Siegel

6. GENEHMIGUNGSANZEIGE

7. AUSFERTIGUNG

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung wird hiermit ausfertigt.

Artern, den

Bürgermeister Siegel

8. Inkraftsetzungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes vom ist am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung während der Dienststunden in der Stadt Artern von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die 5. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Fristenregelung gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Artern, den

Bürgermeister Siegel

Auftraggeber: STADT ARTERN	KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: Bebauungsplan Nr.1 "Kachstedter Straße - Nord" 5. Änderung	Proj.- Nr.: 4565	bearbeitet : Dipl.- Ing. (FH) K. Schragow
	Maßstab: 1 : 1.000	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Entwurf	Bearbeitungsstand: August 2024
L:\STADTBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Artern\4565 - 5. Änderung Kachstedter Str. Nord\Zeichnung\4 (2)\Aktuell_5. Änderung BP\4 (2).dwg		