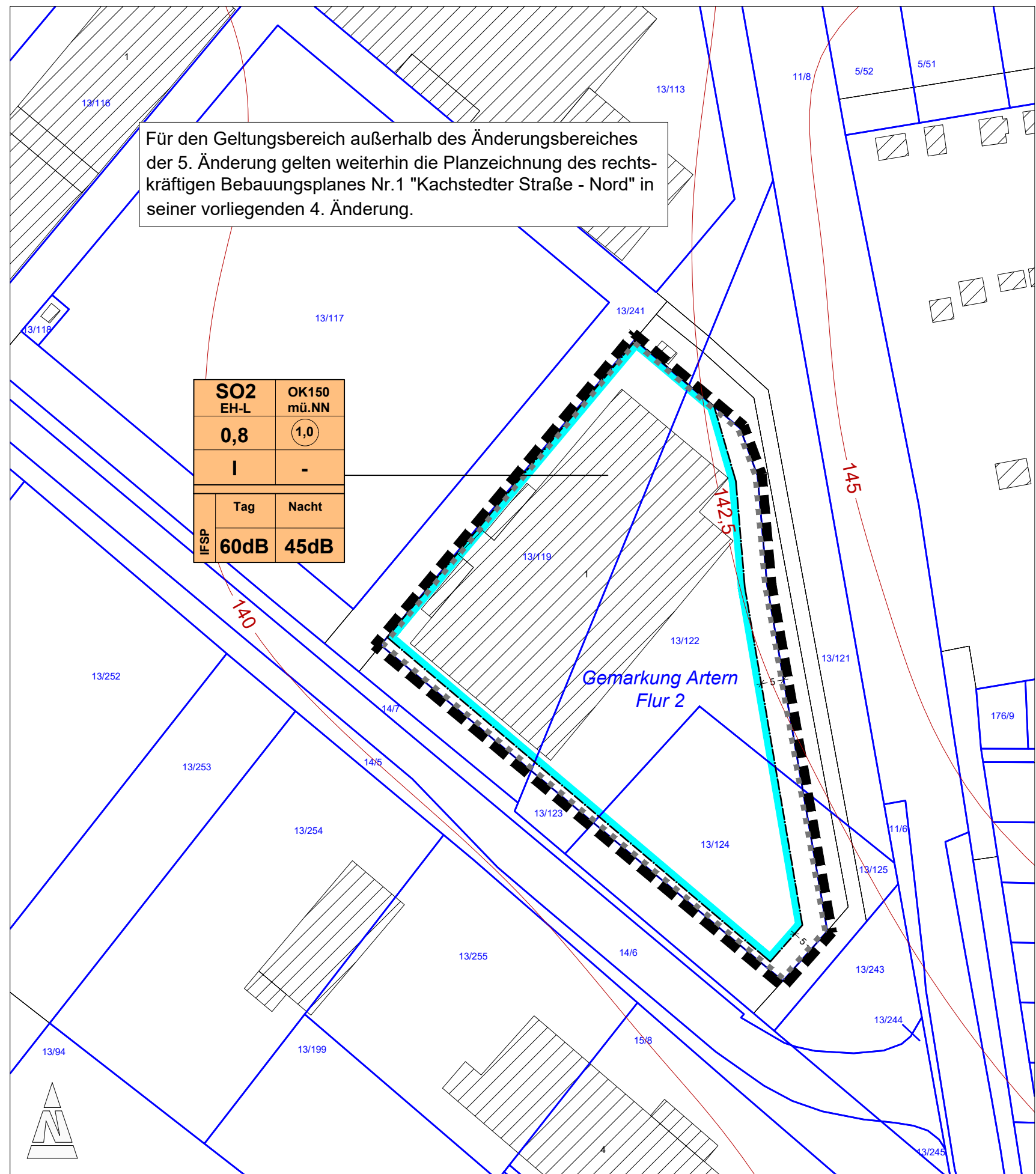
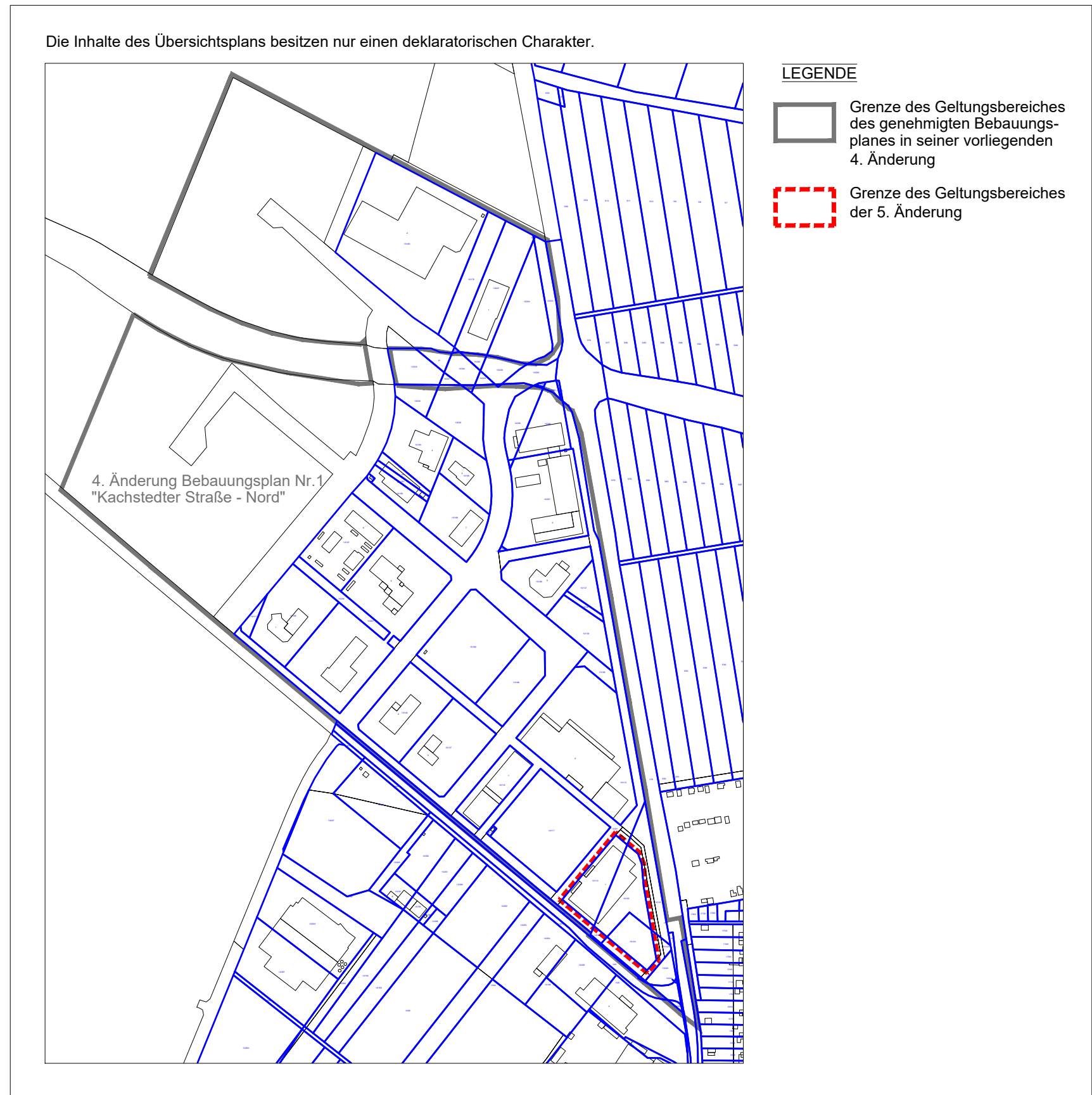


Teil A: PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN, Maßstab 1 : 5.000



LEGENDE DER 5. ÄNDERUNG

Festsetzungen

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

SO
EH-L

Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe
Zweckbestimmung: Lebensmittel (§ 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)
Tag	Nacht	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)
Höchstwert	Höchstwert	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 u. §20 BauNVO)
		IFSP	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zulässige Höchstwerte am Tag und in der Nacht
		in dB(A)/m²	

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

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich der 5. Änderung
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
	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. NN)

GRUNDLAGEN DER PLANUNG:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnatur- schutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dez. 2025 (GVBl. S. 22, 47)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298)

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 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121)

Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKWG) 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

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 mit der Zweckbestimmung Lebensmittel 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
zulässig sind:
großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit mind. 800 m² Verkaufsfläche und max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 85 % der Verkaufsfläche für Lebensmittel (mind. 680 m²) bzw. maximal 15 % der Verkaufsfläche für Nonfood- Sortimente.

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 Artexperten 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 einen Bereich von hoher archäologischer Relevanz dar, in dem weitere bislang unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind. Sämtliche Bodeneingriffe bedürfen daher einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde gem. § 13 Ziff. 1.3 ThürDSchG.

3. ERDARBEITEN

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) 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 GeoIDG 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:
großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Lebensmittel mit mind. 800 m² Verkaufsfläche und max. 2.300 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 85 % der Verkaufsfläche für Lebensmittel (mind. 680 m²) bzw. maximal 15 % der Verkaufsfläche für Nonfood- Sortimente.

- Aufgrund der Subrosionsgefahr zusätzliche Festsetzung des Geltungsbereiches als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

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.

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Datum Siegel
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation