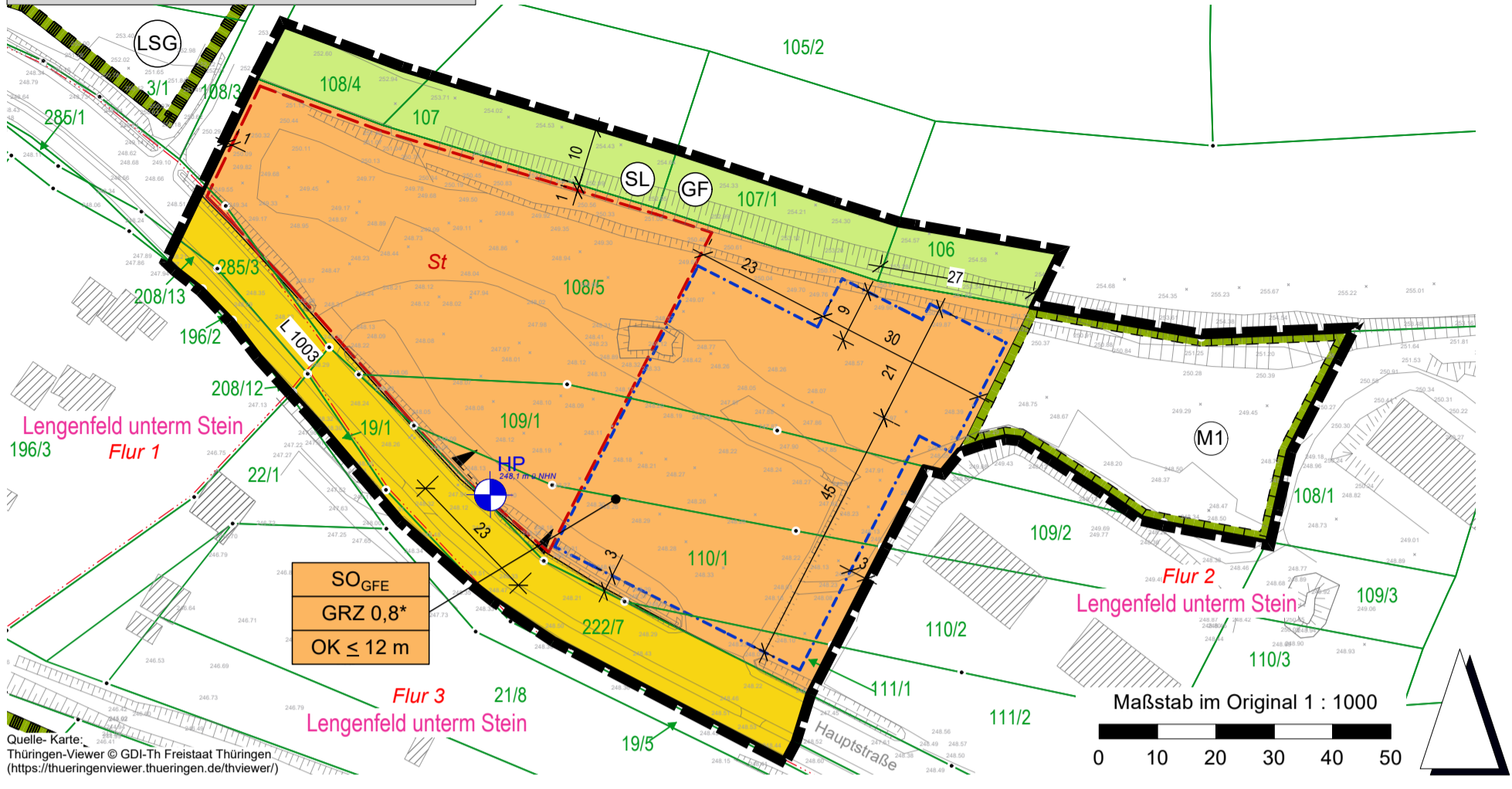


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

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



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

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

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

Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Höhenbezugspunkt i.V.m. Textlicher Festsetzung § 2 (1) 248,1 m üNNH

Legende der Planunterlage
 Gebäudebestand
 Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
 Flurstücknummer
 Gemarkung
 Flurnummer
 Höhe über NNH
 Böschung

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

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

- Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 m² als Vollsorienter 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 maximal 70 m².

§ 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 Werbemastanlagen 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 Puttdächern 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, Klimaanlage, PV Anlagen etc.) bis maximal 2,50 m ist zulässig.

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

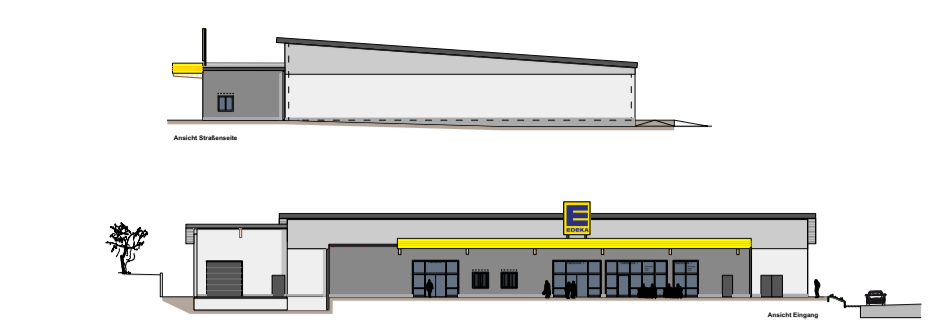
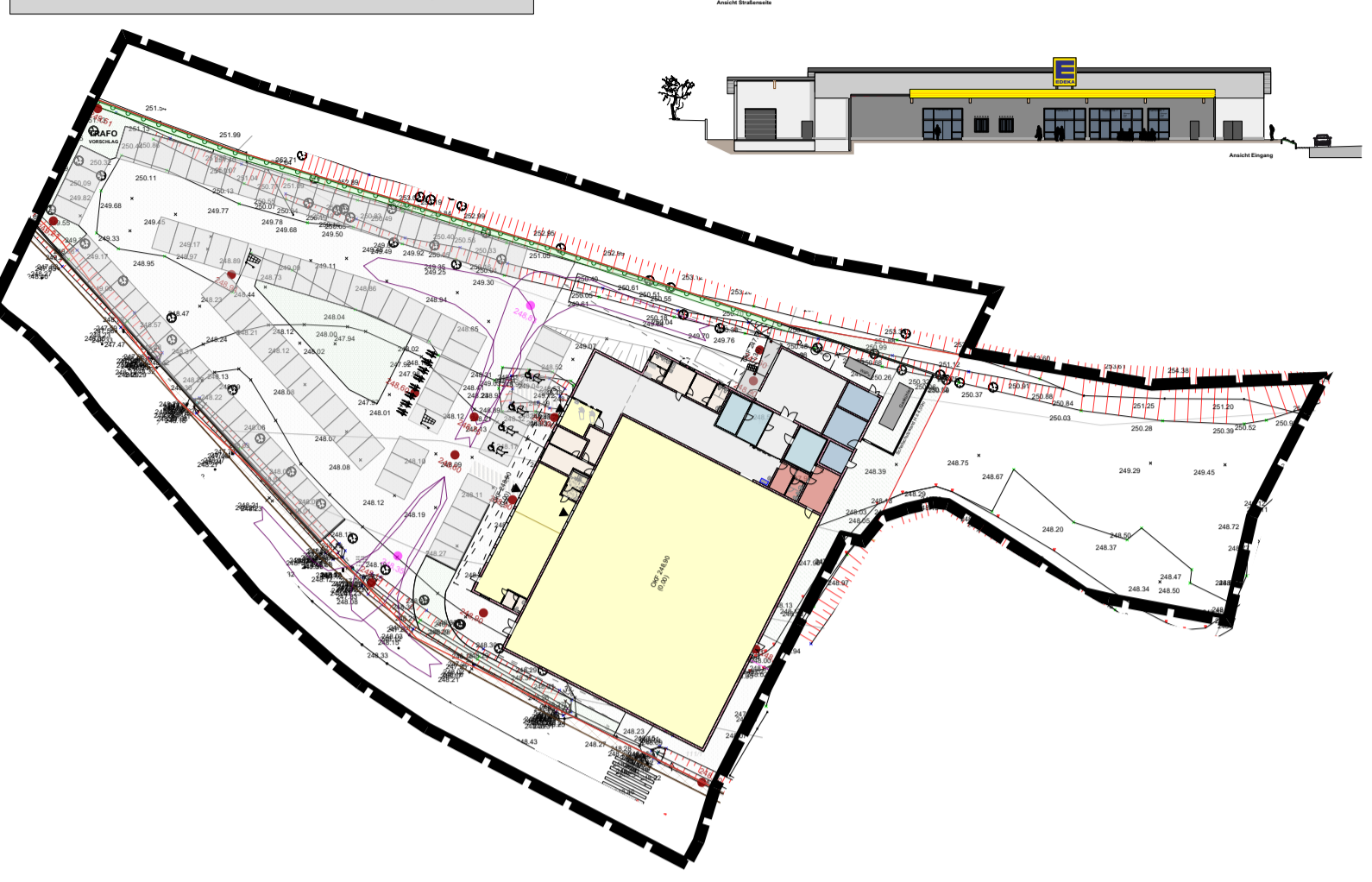
§ 3 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlage etc. bis zu 1m ist zulässig.

§ 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) Die als private Grünfläche (GF) festgesetzte Fläche ist im Sinne ihrer Zweckbestimmung (Schutz- und Leitgrün) zu gestalten. Auf dieser Fläche sind Bodenabtragungen bzw. Aufschüttungen sowie ein 6 m breiter Wirtschaftsweg in versickerungsöffnender Bauweise sowie technische Anlagen zur Hangsicherung zulässig.
 Auf den verbleibenden Flächen ist auf 4 m Breite und mindestens 120 m Länge eine naturnahe, geschlossene, einreihige Strauchhecke aus gebietsgenauen, standortgerechten Laubsträuchern (Herkunft: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland – Wuchsgebiet: Thüringer Becken und Randplatten) anzupflanzen (Pflanzabstand in der Reihe 1 m) und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt GF zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „GF“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



§ 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 vorhandene Gehölzbestand aus Laubbäumen und -sträuchern dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt 1 zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

5. Festsetzung gemäß § 12 (3a) BauGB

§ 5 Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um die Wüstung Citywenrode. Diese wird als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Freistaates Thüringen geführt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen", (Thüringer Denkmalschutzgesetz, in seiner zur Zeit gültigen Fassung) § 2 Abs. 7 - gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

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

Im Zuge von Baumaßnahmen ist zudem die Lage von Erdkabeln und sonstigen Leitungen mit ihren jeweiligen Sicherheits- bzw. Schutzabständen im Vorfeld der Erdarbeiten aufgrund der erhöhten Sorgfaltspflicht und nach geltender Rechtsprechung durch den Grundstückseigentümer / Bauunternehmer durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln und in der Folge zu beachten. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im Baufeld durch Ortung vorzunehmen.

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.

Teil 6
Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses Im Amtsblatt	am	30.03.2023
	am	23.08.2025
2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 (1) / § 4 (1) BAUGB Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Amtsblatt Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	am	23.08.2025
	25.08.2025 bis 30.09.2025	
	29.07.2025 bis 01.09.2025	
3. FORMELLE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) / § 4 (2) BAUGB Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB Im Amtsblatt Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	am	20.12.2025
	29.12.2025 bis 30.01.2026	
	19.12.2025 bis 30.01.2026	

4. ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB	am	
Mitteilung Abwägungsergebnis	am	
Gemeinde Südeichsfeld, den	Unterschrift	Siegel

5. GENEHMIGUNG DER SATZUNG durch den Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis mit Schreiben	vom	
Gemeinde Südeichsfeld, den	Unterschrift	Siegel

6. AUSFERTIGUNG Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Edeka-Markt / Am Heinzrain“ der Gemeinde Südeichsfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1), den Textlichen Festsetzungen (Teil 3), den Grünordnerischen Festsetzungen (Teil 7 und 8) wird hiermit ausgefertigt.		
Gemeinde Südeichsfeld, den	Unterschrift	Siegel

7. IN KRAFT TRETEN Nach Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt in Kraft getreten	vom	
Gemeinde Südeichsfeld, den	Unterschrift	Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.		
....., den	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	Siegel

Landgemeinde Südeichsfeld

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



Quelle: Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab
 Maßstab: 1 : 1.000
 Verfassensstand: Entwurf
 Druckdatum: Dezember 2025

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN**
 Kälhe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
 Telefon: 03631/990919
 Internet: www.meisplan.de
 E-Mail: info@meisplan.de

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