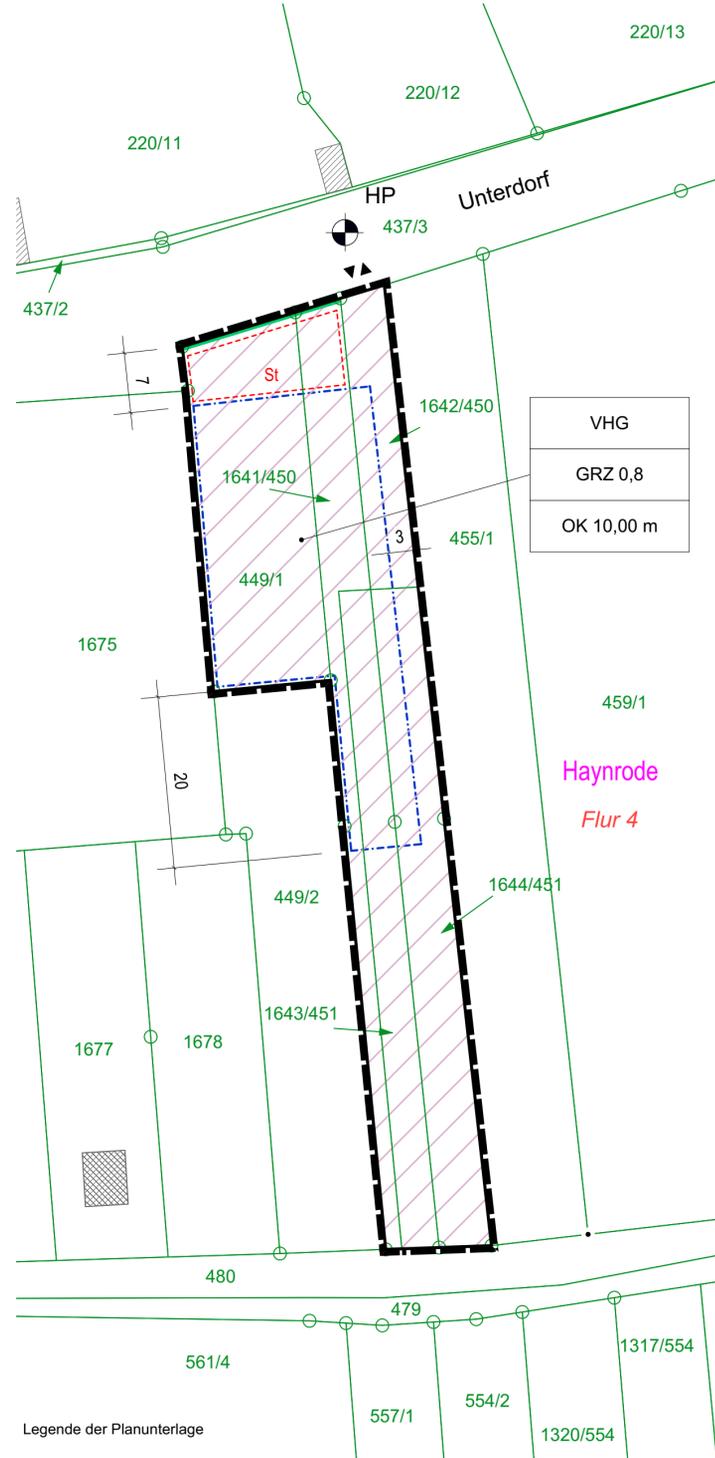


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab: 1 : 500



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Haynrode Gemarkung
- Flurnummer

Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Vorhabengebiet
Zweckbestimmung „Landfleischerei und Hofladen“
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante Gebäude
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- 04 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

05 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Stellplätze
- Höhenbezugspunkt



Konzept ohne Maßstab

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- § 1 Im Vorhabengebiet sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der **Zweckbestimmung „Landfleischerei und Hofladen“** zulässig:
- eine Fleischerei mit Räumen zur Fleischverarbeitung,
 - eine Käseerei mit Räumen zur Käseherstellung,
 - ein Ladengeschäft für Waren des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Hofladen) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²,
 - eine Schank- und Speisewirtschaft inkl. Küche und sanitären Anlagen,
 - für die genannten Nutzungen erforderliche Lager- und Packräume,
 - für die genannten Nutzungen erforderliche Büro- und Personalräume,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18,19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Vorhabengebiet wird mit 0,8 festgesetzt.
- § 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Vorhabengebiet wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) mit 10,00 m festgesetzt.
Als Oberkante Gebäude gilt das, vom festgesetzten Höhenbezugspunkt HP lotrecht gemessene Maß bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße „Unterdorf“ (L2055) in Höhe der Einfahrt (mittig) zum Plangebiet.
- 3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- § 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorhabengebiet erfolgt durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- § 4 (1) Die nach Ausschöpfen der zulässigen Grundfläche im Plangebiet vorhandenen Restflächen sind als Obstwiese auf extensive Grünlandflächen wie folgt anzulegen und zu bepflanzen:
- Anpflanzen von 6 Obstbäumen als Hochstämme (Pflaume, Kirsche, Apfel, Birne, Walnuss) in einem Abstand von mind. 8m untereinander,
 - extensive Pflege des Unterwuchses als Grünfläche mit max. 2 maliger Mahd pro Jahr.
- § 4 (2) Neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.
- Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
- § 4 (3) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

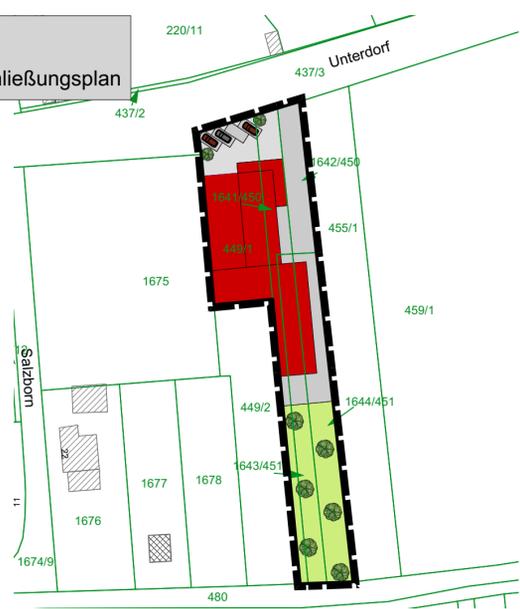
Teil 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. 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. Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- 3. Leitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- 4. Altlastverdachtsflächen**
Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen.
- 5. Belange der Grünordnung und Landschaftspflege**
Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.
- 6. Belange des Natur- und des Artenschutzes**
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Eichsfeld) anzuzeigen.
Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).
- 7. Geologischen Verhältnisse und Belange**
Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen ist die Durchführung von Baugrunderkundungen zu empfehlen.
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermeßstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de)
Außerdem ist nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich die Übergabe der Schichtenverzeichnisse und Erkundungsdaten und Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.
- 8. Belange des Bergbaus**
Das Plangebiet liegt im Bergwerkseigentum „Sollstedt“ (Kalisalze/Sole) und der Bewilligung "Steinsalz Bleicherode-Sollstedt" (Steinsalz). Der Inhaber ist die DEUSA International GmbH in Bleicherode.
- 9. 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.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan

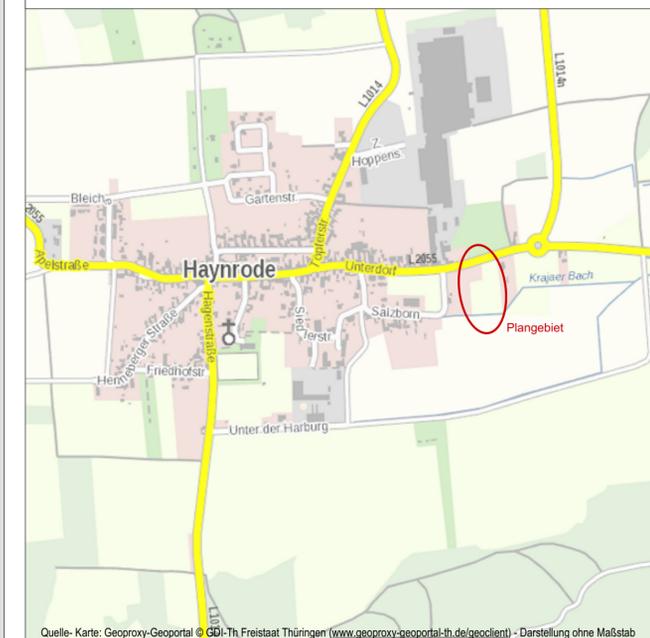
Maßstab: 1 : 1000

Grundrisslösungen siehe Anlage 1 der Begründung



Gemeinde Haynrode

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Eichsfelder Hofladen Unterdorf"**



Quelle: Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient/) - Darstellung ohne Maßstab
Maßstab: 1 : 500 / 1.000
Verfahrensstand: Entwurf
Druckdatum: März 2021

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & 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.