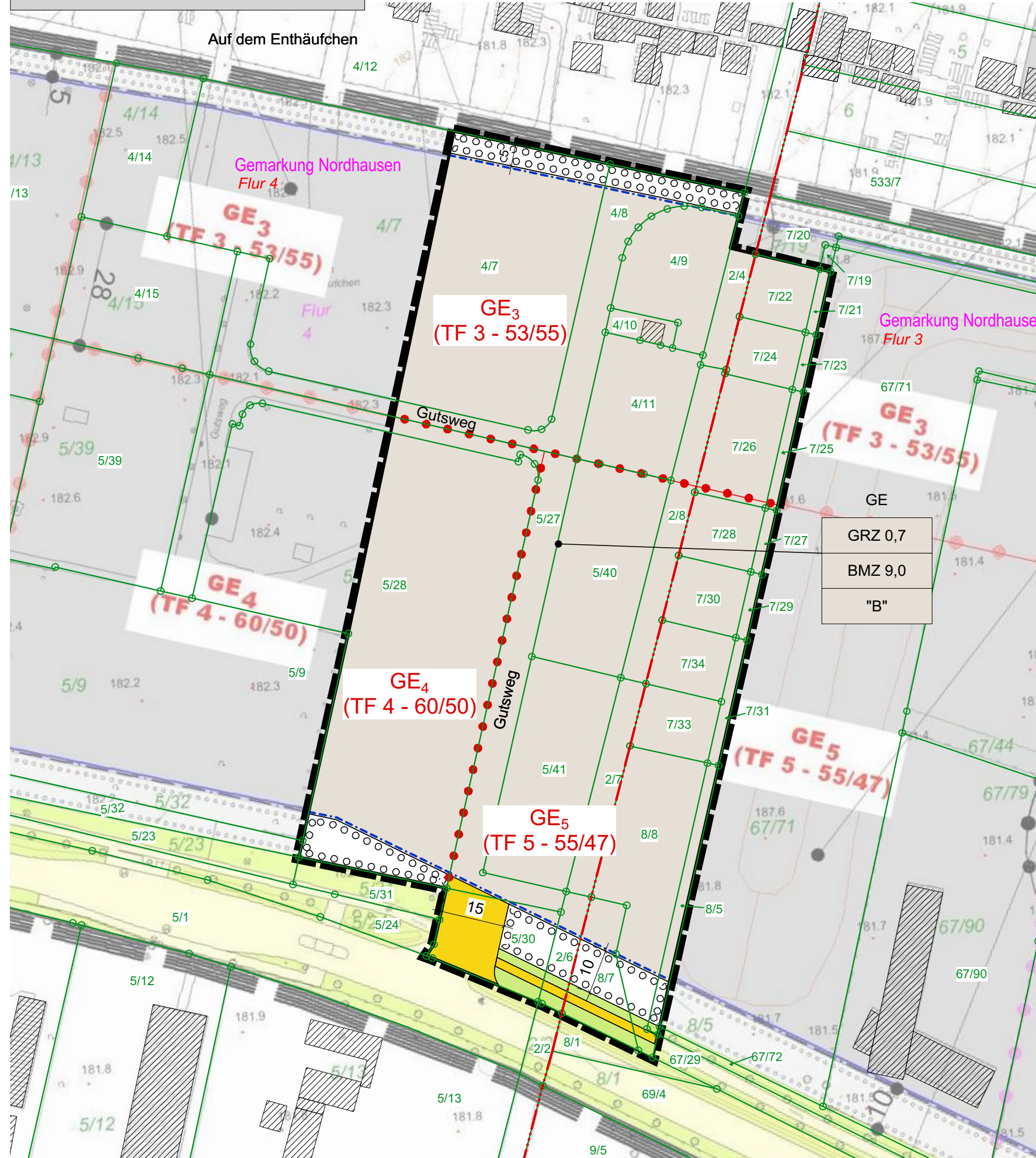


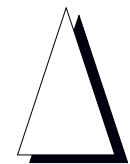
**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Legende der Planunterlagen**

	Gebäudebestand
	sonstige Bauwerke
	Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
	5/40 Flurstücknummer
	Nordhausen Gemarkung
	Flurgrenze
	Flur 4 Flurnummer

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III



**Teil 4**  
Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmal- schutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archä- ologie 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 un- tersucht und geborgen worden sind.
- Munitionsfunde**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Falls noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich des Be- bauungsplanes erfolgt ist – zu erfragen bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, in der Hochstedter Ecke 2, 99098 Erfurt – hat der Bauherr eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüber- wachung zu beauftragen. Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM)“ verwiesen.
- Leitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- Belange des Natur- und des Artenschutzes**  
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht be- kannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehör- de (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Nordhäuser Baumschutzsatzung (NBaumSchS) vom 6. August 1997 zu beachten. 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).
- Trinkwasserschutzzone**  
Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III. In Wasserschutzgebieten gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß TGL 43850 sowie im Beschluss enthaltene Festsetzungen. Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gewerbe- und Industriegebieten ist in der Trinkwasserschutzzone III nur einge- schränkt genehmigungsfähig, so dass hierdurch nicht jede Gewerbe- und Industrieansiedlung möglich ist. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ergibt sich erst nach der Genehmigung der Niederschlagswasserversickerung auf dem betreffenden Grundstück durch die zuständige Wasserbehörde.

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB  
BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß  
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
"B" Höhe baulicher Anlagen gem. § 2 (4) der textlichen Festsetzungen
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB  
 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsflächen
- GRÜNFLÄCHEN**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 öffentliche Grünflächen
- SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente innerhalb eines Baugebietes  
 Teilfläche  
 53/55 Emissionskontingente in dB

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
§ 1 **Gewerbegebiet GE) gemäß § 8 BauNVO**  
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbe- betrieben.  
Zulässig sind:  
a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
c) Tankstellen,  
d) Anlagen für sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden  
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebs- leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahms- weise kann Werksverkauf zugelassen werden, wenn er gegenüber der Grundfläche und der Bau- masse des Produktionsbetriebes untergeordnet ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
§ 2 (1) **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet unterbaut wird, nicht zulässig.  
§ 2 (2) **Nebenanlagen**  
Gemäß § 23 (5) BauNVO dürfen in den Gewerbe- und Industriegebieten Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errich- tet werden.  
§ 2 (3) **Stellplätze und Garagen**  
Gemäß § 12 (6) BauNVO dürfen in den Gewerbe- und Industriegebieten Stellplätze und Garagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
§ 2 (4) **Höhe baulicher Anlagen**  
Als Oberkante (OK) gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche (vor Baubeginn) bis zum oberen Ab- schluss des Gebäudes.  
In den Gewerbegebietenflächen „B“ ist die Höhe der baulichen Anlagen mit einer Oberkante (als Höchstmaß) von 20,0 m festgesetzt. Auf 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes sind im Gewerbegebiet bauliche Anlagen mit einer Oberkante (als Höchstmaß) von maximal 30,0 m zulässig.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**  
§ 3 (1) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 m sind als dreireihige geschlossene Strauchhecke (Pflanzenabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m) mit einem Anteil von mittelgroßer Laubbäume von 6% (Pflanzenabstand je 15 m - ein Baum) zu bepflanzen und zu unterhalten.  
§ 3 (2) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 10 m sind als sechsreihige geschlossene Strauch- hecke (Pflanzenabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m) mit einem Anteil von mittelgroßer Laubbäume von 6% (Pflanzenabstand 12 m - ein Baum) zu bepflanzen und zu unterhalten.

- Mindestens 30% der Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen und wie folgt zu bepflanzen:  
Je 300 m² privater Grünfläche sind mindestens 2 mittelgroße einheimische, standortgerechte Laub- bäume und 10 einheimische Laubsträucher in Gruppen anzupflanzen.  
Die Pflanzmaßnahmen gem. § 3 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen können dabei angerechnet werden.
- Im Geltungsbereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.  
Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstand- orte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Vermeidung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachge- recht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchs- pflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.  
Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:  
Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.  
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

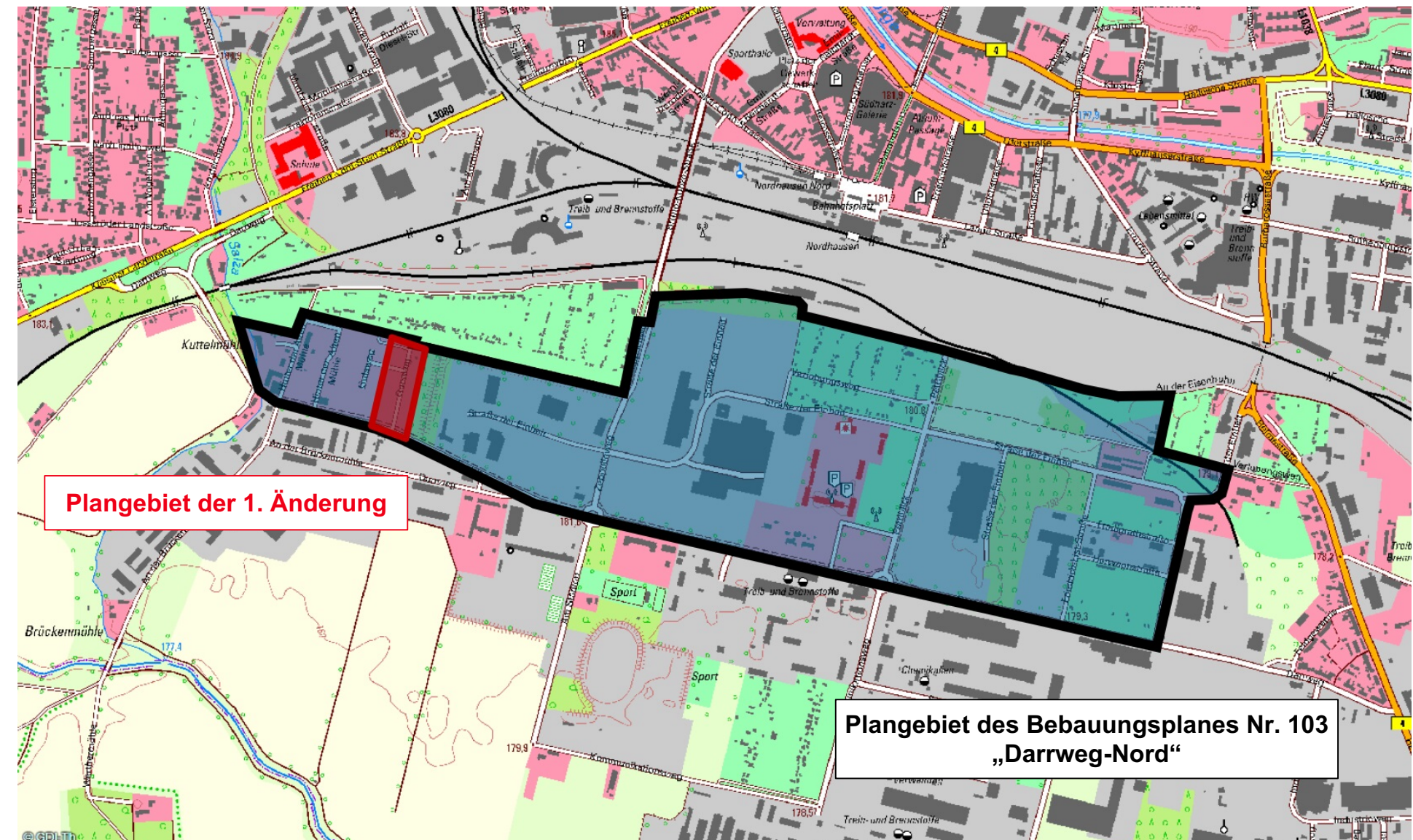
**4. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**


§ 4 (1) Emissionskontingente in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO  
In den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche (Schallemissionen je m² Grundstücksfläche) die in der folgenden Tabelle angege- benen Emissionskontingente (Lam) nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB	L <sub>eq</sub> tags	L <sub>eq</sub> nachts
TF 3 (GE <sub>3</sub> )	53	55
TF 4 (GE <sub>4</sub> )	60	50
TF 5 (GE <sub>5</sub> )	55	47

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Schalldämmmaße für die Außenbauteile in den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO  
Schalldämmmaß für Außenbauteile (Lärmpegelbereich III)  
Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf R<sub>w,rea</sub>) für Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 in den Gewerbegebieten GE<sub>3</sub>, GE<sub>4</sub>, und GE<sub>5</sub> für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- räumen und Ähnliches 35 dB sowie in Büroräumen und Ähnliches 30 dB betragen.
  - Schutzbedürftige Räume (Wohnungen)  
Wohnungen gemäß § 8 (3) BauNVO und § 9 (3) BauNVO sind nur zulässig, wenn die Immissions- richtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts außerhalb von den bewohnten Gebäuden nicht überschritten werden.
  - Ausnahmen  
Ausnahmen von den Festsetzungen der Emissionskontingente (L<sub>eq</sub>) nach DIN 45691 (Schallschutz- maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) können im Rahmen einer Einzelfallprüfung und unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden:  
Die tatsächlich sich ergebenden Gesamtschalleistungen bzw. flächenbezogenen Schalleistungen der Flächeninhaber können von den Festsetzungen der Emissionsbegrenzungen abweichen, wenn durch Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg (z.B. Gebäude, Lärmschutzwände oder -wälle und topographische Gegebenheiten), durch geeignete Anordnung der Geräuschemittanten (z.B. Ausnutzung von Richtwirkungen, Abschirmung durch Gebäude und Einhausung) oder bei einer ge- änderten Emissionskontingentierung sichergestellt ist, dass die Immissionsanteile der jeweiligen Flä- che bzw. Flächenanteils an den Immissionsorten sicher eingehalten werden. Oder wenn sicherge- stellt ist, dass auf den benachbarten Grundstücken die geltenden Richtwerte der TA-Lärm eingehal- ten werden.

**Übersicht zur Lage der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 103 "Darrweg-Nord"**





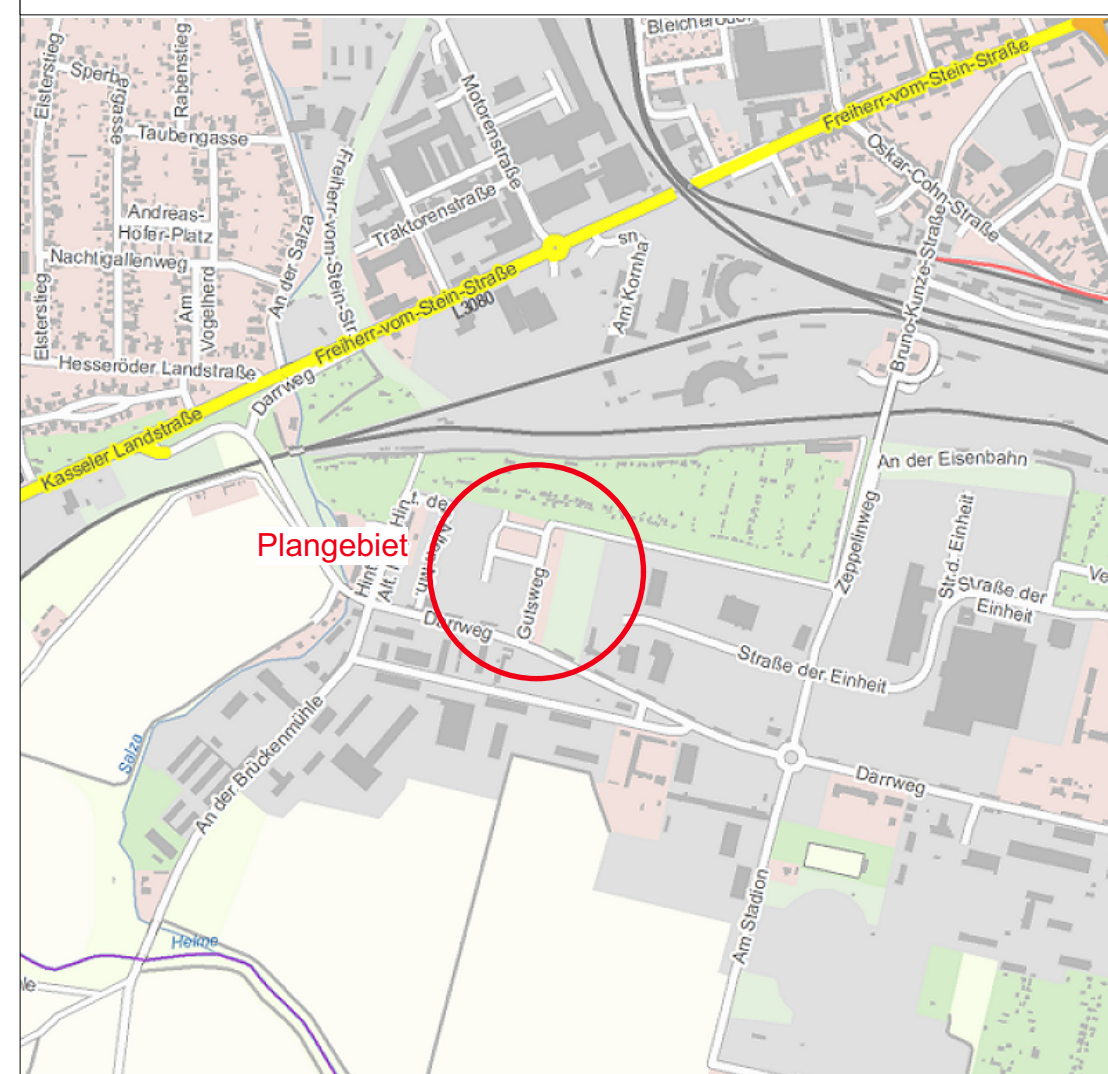
**Nordhausen am Harz**  
| die neue Mitte |

---

**Stadt Nordhausen**

---

**Bebauungsplan Nr. 103 a**  
**"1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord"**



Quelle: Karte: Geoprox-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoprox-geoportal.th.de/geoclient)

Maßstab: 1 : 1.000    Verfassend:    Druckdatum: Februar 2018

STADTPLANUNGSBÜRO  
MEißNER & DUMJAHN

Kälte-Kulwitz-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.