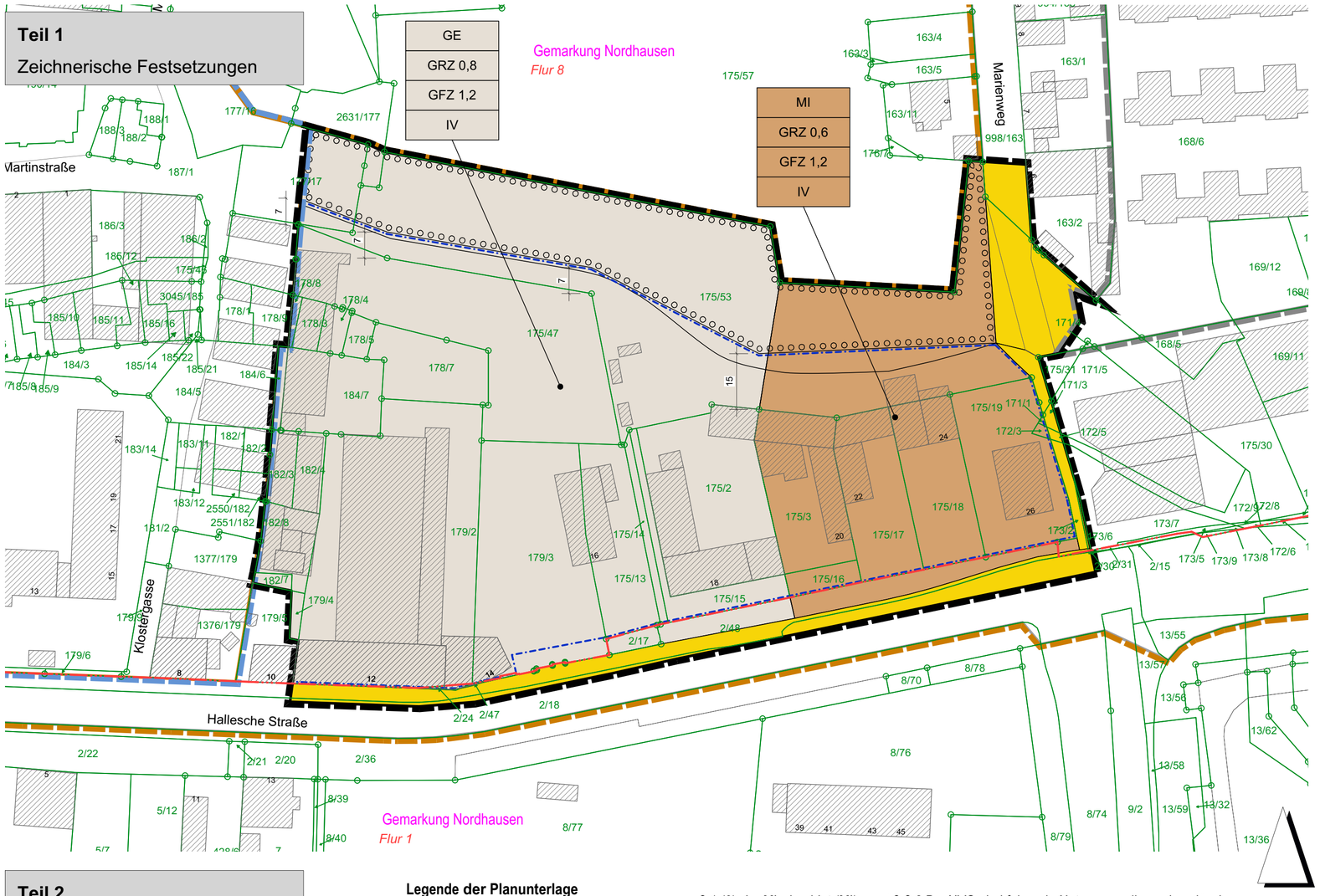


Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 "Hallesche Straße / Marienweg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 "Klosterhof-Hallesche Straße-Marienweg" (informelle Darstellung)

Grenze des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16A 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Klosterhof-Hallesche Straße-Marienweg" (informelle Darstellung)

Grenze des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 "Petersberg / Sundhäuser Straße" (informelle Darstellung)

Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand
	Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
179/3	Flurstücksnummer
Nordhausen	Gemarkung
	Flurgrenze
Flur 8	Flurnummer

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen.

§ 1 (2) Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (StörfallVerordnung - 12. BImSchV) unterliegen, sind im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (3) Im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB

§ 2 (1) Emissionskontingente

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche (Schallemissionen je m² Grundstücksfläche) 60 $L_{EK,\ tags}$ (6:00 h bis 22:00 h) und 45 $L_{EK,\ nachts}$ (22:00 h bis 6:00 h) nicht überschreiten.

§ 2 (2) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der Emissionskontingente (L_{EK}) können im Rahmen einer Einzelfallprüfung und unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden:

Die tatsächlich sich ergebenden Gesamtschallleistungen bzw. flächenbezogenen Schallleistungen 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 Geräuschemittenten (z.B. Ausnutzung von Richtwirkungen, Abschirmung durch Gebäude und Einhausung) oder bei einer geänderten Emissionskontingentierung sichergestellt ist, dass die für das Baugrundstück zur Verfügung stehenden Immissionsanteile der jeweiligen Fläche bzw. Flächenanteils an den Immissionsorten sicher eingehalten und die geltenden Richtwerte der TA-Lärm auf den benachbarten Fremdgrundstücken nicht überschritten werden.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 3 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des Gewerbegebietes (GE) und des Mischgebietes (MI) ist je 500 m² neu in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 (2) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und bei Abgang gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Nordhausen zu ersetzen. Dazu können auch die Pflanzerfordernisse gemäß § 3 (1) der Textlichen Festsetzungen in dieser Fläche umgesetzt werden. Ziel ist die Ausbildung einer parkähnlich gestalteten, innerstädtischen Grünfläche.

§ 3 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 14 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²
Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

4. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)

§ 4 (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte Ihres Leistungsangebotes (Baugrundstück) zulässig. Andere Werbeanlagen (Fremdwerbung sowie bezogen auf andere Leistungsorte) sind unzulässig.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.
Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen.
Im Übrigen müssen gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen *innerhalb der Kernzone* der Zerstörung der Stadt Nordhausen zum Kriegsende. Der Bauherr hat eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüberwachung zu beauftragen.
Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM)“ verwiesen.

3. 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 Bundesbodenschutzgesetzt (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen (weitere Ausführungen siehe dazu in der Anlage zur Begründung).

4. 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 Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

5. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes 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 (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.
Die Baufeldfreimachung (inkl. Baunebenflächen), d.h. Gehölzrückschnitt und -beseitigung sowie Gebäudeabriss, ist außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu fällen.
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Nordhäuser Baumschutzsatzung (NBaumSchS) vom 6. August 1997 zu beachten.

6. Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Die Thüringer Anlagenverordnung (ThürVAws) mit konkreten Verboten und Anforderungen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gilt noch bis zum 31.07.2017. Ab dem 01.08.2017 tritt die BUNDES-Anlagenverordnung (AwSV) in Kraft (BGBl. I, Nr. 22 vom 21. April 2017).

7. Leitungen

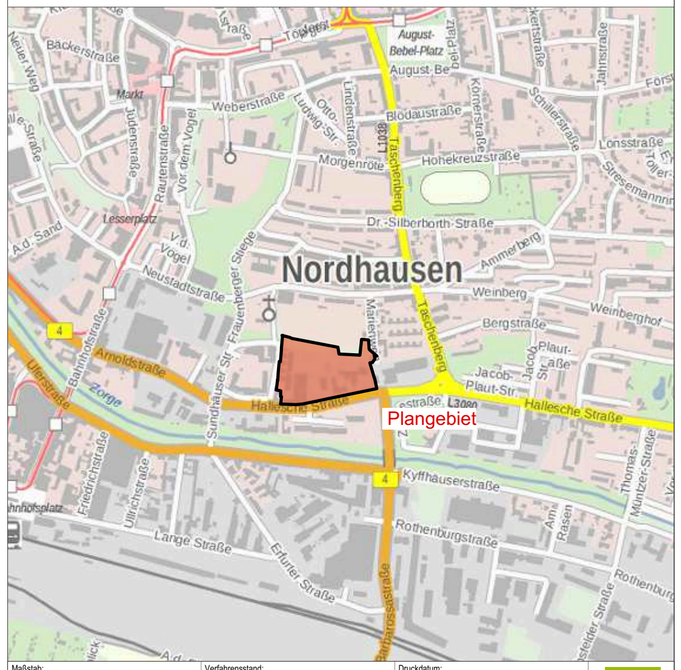
Vorhandene weitere Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Schutzstreifen sind freizuhalten. Die Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen zu ermitteln.
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine gesonderte Zustimmung durch das beauftragte Bauunternehmen oder den Bauherren einzuholen.

8. DIN - Normen

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden DIN-Normen können in der Stadtverwaltung Nordhausen, Amt für Stadtentwicklung, Markt 1, 99734 Nordhausen eingesehen werden.

Stadt Nordhausen

Bebauungsplan Nr. 114
"Hallesche Straße / Marienweg"



Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Entwurf	Februar 2019

STADTPLANUNGSBÜRO
MEißNER & 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.