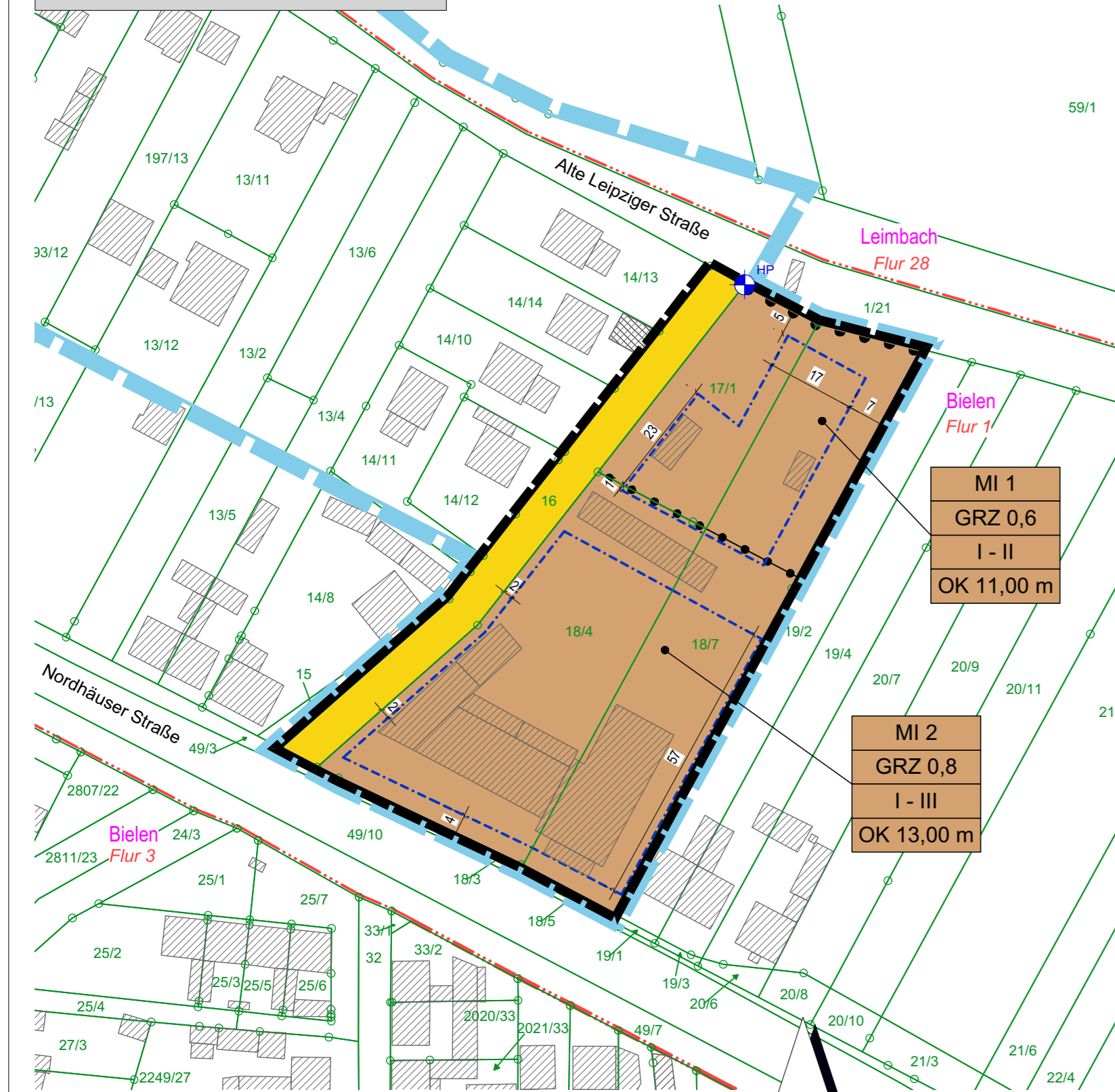


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Legende der Planunterlage**

	Gebäudebestand	120/47	Flurstücksnummer
	sonstige Bauwerke	Bielen	Gemarkung
	Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt	Flur 2	Flurnummer

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Mischgebiet (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I - II Zahl der Vollgeschosse
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- 04 VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 05 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 A "Alte Leipziger Straße - 1. Änderung" (OT Bielen) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 "Alte Leipziger Straße" (informelle Darstellu)
- Höhenbezugspunkt für OK Festsetzung

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB)**
- § 1 (1) Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO). Gemäß § 6 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens mit bis zu maximal 99 Betten,
  - sonstige Gewerbebetriebe sowie
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- § 1 (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 nicht zulässig.
- § 1 (3) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**
- § 2 (1) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im Mischgebiet 1 (MI 1) maximal 11 m und im Mischgebiet 2 (MI 2) maximal 13 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 Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- § 2 (2) Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen bis maximal 2,50 m ist zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- § 3 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Diese Baugrenze kann gem. § 23 (3) Satz 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile, Windfänge, Wintergärten, Balkone, Kellerzugänge und Treppen bis zu 1,00 m überschritten werden.
- § 3 (2) Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- § 4 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des Mischgebietes 1 und Mischgebietes 2 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.
- § 4 (2) 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
- 5. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBauO)**
- § 5 (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**
- 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 in einem Bombenabwurfgebiet. Falls noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 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 Bundesbodenschutzgesetz (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 dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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 Bauaufreimmachung (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 (NBSchS) 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.

**Stadt Nordhausen**

**Bebauungsplan Nr. 53 A  
"An der Alten Leipziger Straße - 1. Änderung"  
(OT Bielen)**



Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000	Verfahrensstand: Entwurf	Druckdatum: November 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.