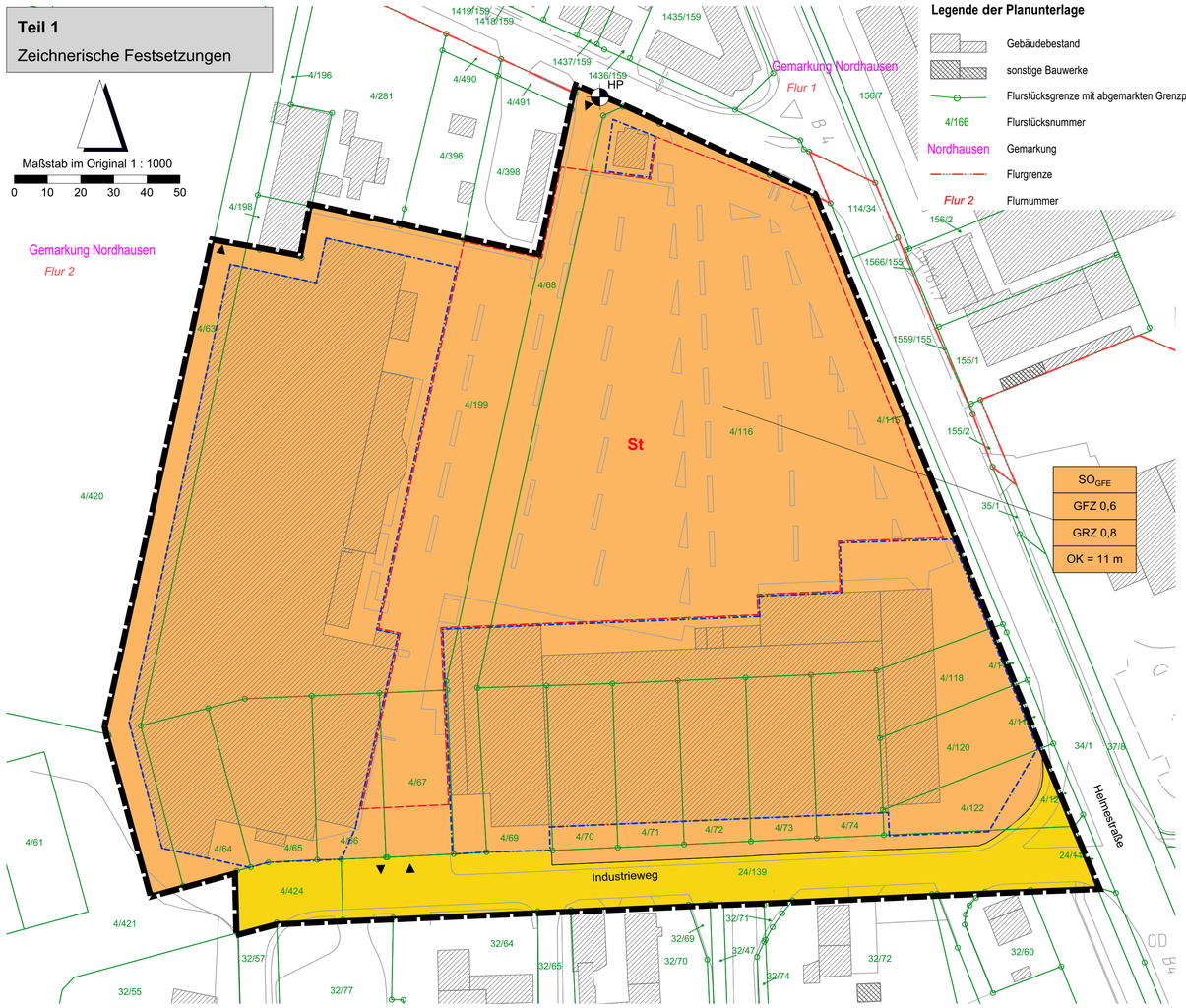
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

Sonstiges Sondergebiet Großglächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

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

Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

▼▲ Ein- und Ausfahrt

▼ Einfahrt

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HP Höhenbezugspunkt

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

§ 1 (1) Das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt dabei die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) festgesetzt ist. Bei Grundstücksteilungen ist diese Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

Nachfolgende Nutzungen sind zulässig:

- SB-Warenhaus einschließlich Vorkassenzone und Windfang mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,1402,
- Getränkemarkt einschließlich Windfang mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0139,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von insgesamt maximal 0,0180 (die Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs darf die Größe von 200 m² nicht überschreiten),
- Cafes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen (wie Schuster, Schlüsseldienst, Friseur, Geldinstitut, Reisebüro, Versicherung etc.)
- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

§ 1 (2) Die Einzelhandelsbetriebe unter § 1 (1) dürfen die festgesetzten Höchstgrenzen zentrenrelevanter Sortimente der nachfolgend aufgelisteten Warengruppen nicht überschreiten:

- Warengruppe 1 *(Nahrungs- und Genussmittel)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0884,
- Warengruppe 2 *(Schnittblumen)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0013,
- Warengruppe 3 *(Gesundheit und Körperpflege)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0099,
- Warengruppe 4 *(Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0050,
- Warengruppe 5 *(Bekleidung)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0080,
- Warengruppe 6 *(Schuhe und Lederwaren)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0039,
- Warengruppe 7 *(Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0110,
- Warengruppe 8 *(Spielwaren / Hobbyartikel)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0053,
- Warengruppe 9 *(Sport / Freizeit)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0016,
- Warengruppe 10 *(Wohneinrichtung)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0033,
- Warengruppe 11 *(Elektro / Leuchten)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0028,
- Warengruppe 12 *(Elektronik / Multimedia)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0031,
- Warengruppe 13 *(Medizinische und orthopädische Artikel)* mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0020,

(Die Zuordnung der Sortimente der Nordhäuser Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nordhausen zu der jeweiligen Warengruppe gem. der Textlichen Festsetzungen § 1 (2) erfolgte unter Pkt. 9.2.2. „Art und Maß der baulichen Nutzung" in der Begründung)

§ 1 (3) Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Nordhäuser Sortimentsliste sind zulässig, wenn sie die jeweilig zulässige VKFZ-Gesamtgröße der Einzelhandelsbetriebe unter § 1 (1) nicht überschreiten.

§ 1 (4) Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ebenfalls Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2095 (incl. Freigelände, Ausstellungsflächen, Gewächshaus, überdachten Außenflächen, Vorkassenzone und Windfang sowie max. 7 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche für ergänzende Randsortimente) zulässig.
Die Flächengröße einer Warengruppe bei den Randsortimenten darf 200 m² dabei nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 – 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die Höhe der Gebäude im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}), festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt maximal 11 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
Als Oberkante Gebäude (OK) gilt der obere Abschluss des Gebäudes, also bei Satteldächern die 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 Oberkante der Dachhaut.
Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oder Werbeanlagen bis maximal 2 m ist zulässig.

§ 2 (2) Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ, beträgt maximal 0,8, 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.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 3 (1) Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Abgang sind als Ersatz im Verhältnis von 1:1 einheimische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

§ 3 (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 > 16 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 des Leistungsangebotes (Baugrundstück) zulässig. Andere Werbeanlagen (Fremdwerbung sowie bezogen auf andere Leistungsorte) sind unzulässig.

§ 4 (2) Die Errichtung eines Werbepylons bis maximal 12 m Gesamthöhe im Plangebiet ist zulässig.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Gem. § 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

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

4. Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

5. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind 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 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).

7. Leitungen

Vorhandene 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.

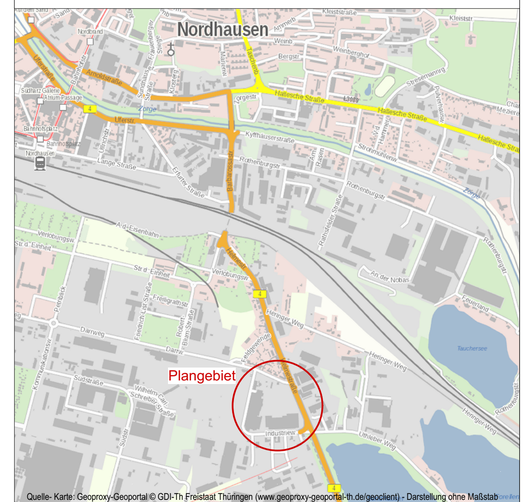
8. Übersicht zu den absoluten Verkaufsflächen und den relativen Verkaufsflächenzahlen (VFZ)

In nachfolgender Übersicht sind die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) und die damit verbundenen absoluten Verkaufsflächen zum besseren Verständnis zusammengestellt (Die Bezugsgröße ist die Gesamtgrundstücksfläche mit 47.480 m², die im Plangebiet als SO_{HD} festgesetzt ist):

Nutzung / Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
SB Verbrauchermarkt	0,1402	entspricht 6.657, m² *(< 6.750 m²)*
Getränkemarkt	0,0139	entspricht 660 m² *(= 660 m²)*
Sonstige EH-Betriebe	0,0180	entspricht 854 m² *(< 860 m²)*
Bau- und Gartenmarkt	0,2095	entspricht 9.947 m² *(< 9.950 m²)*

Stadt Nordhausen

Bebauungsplan Nr. 109
"Darrweg / Helmestraße"



Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Vorentwurf	Januar 2020

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.