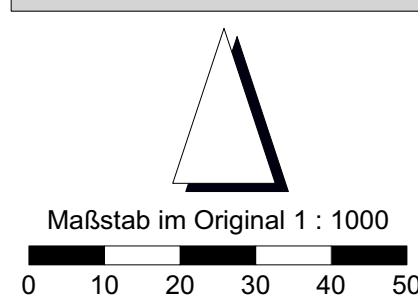
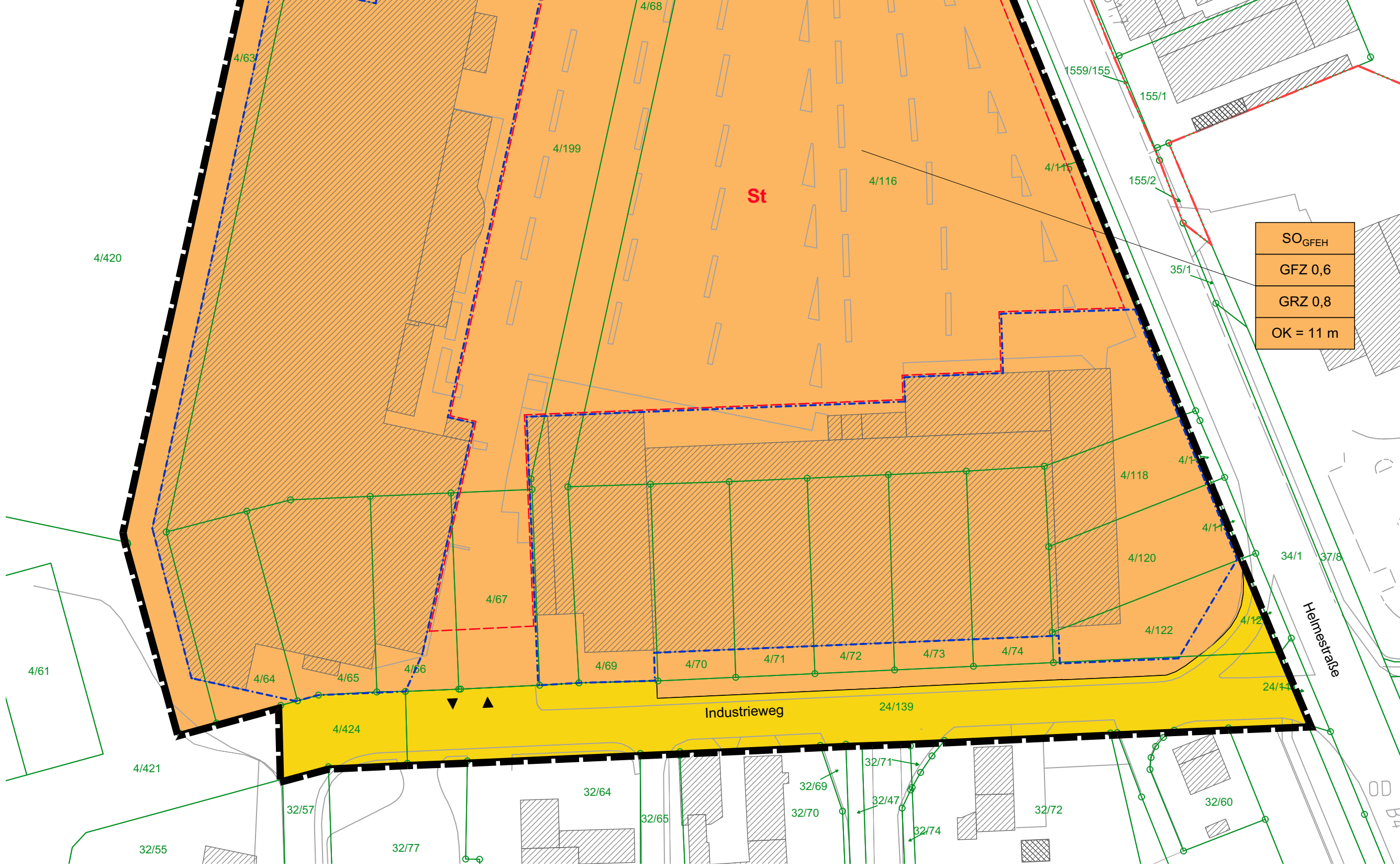


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



Gemarkung Nordhausen  
Flur 2



- Legende der Planunterlagen**
- Gebäudebestand
  - sonstige Bauwerke
  - Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
  - Flurstücksnummer
  - Gemarkung
  - Flurgrenze
  - Flurnummer

SO<sub>GFEH</sub>  
GFZ 0,6  
GRZ 0,8  
OK = 11 m

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet Großflächiger 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  
Ausfahrt
- 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<sub>GFEH</sub>) 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<sub>GFEH</sub>) 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 m<sup>2</sup> 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 des (fortgeschriebenen) Einzelhandelskonzept der Stadt Nordhausen (Stand März 2019) 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,

**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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen (weitere Ausführungen siehe dazu in der Anlage zur Begründung).
- 4. 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 (NBSchS) vom 6. August 1997 zu beachten.
- 5. Geologische Verhältnisse und Belange**
- Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- 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. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

**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 m<sup>2</sup>, die im Plangebiet als SO<sub>GFEH</sub> festgesetzt ist):

Nutzung / Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
SB Verbrauchermarkt	0,1402	entspricht 6.657 m <sup>2</sup> (< 6.750 m <sup>2</sup> )
Getränkemarkt	0,0139	entspricht 660 m <sup>2</sup> (= 660 m <sup>2</sup> )
Sonstige EH-Betriebe	0,0180	entspricht 854 m <sup>2</sup> (< 860 m <sup>2</sup> )
Bau- und Gartenmarkt	0,2095	entspricht 9.947 m <sup>2</sup> (< 9.950 m <sup>2</sup> )

**Stadt Nordhausen**

**Bebauungsplan Nr. 109**  
**"Darrweg / Helmestraße"**

Quelle: Karte: Geoproyx-Geoport © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geoport-th.de/geochlen) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000    Verfassungsverstand: Entwurf    Druckdatum: Mai 2020

**STADTPLANUNGSBÜRO**  
**MEISNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet: www.meisner.de  
E-Mail: info@meisner.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.