

# Bebauungsplan Nr. 108 "Zur Schönen Aussicht" der Stadt Nordhausen

## Teil A: Planzeichnung



### Legende

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
	Zweckbestimmung:
SO-LB	Sondergebiet Lebensmitteldiscounter
SO-AG	Sondergebiet Ausflugs Gastronomie

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)
	Hohe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt entsprechend textlichen Festsetzungen
FH	Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	abweichende Bauweise

#### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
	Fußgängerbereich
	Zufahrt
	Wirtschafts- und Wanderweg
	Radweg
	Verkehrsgrün
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
	Wohnhof
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Warenanlieferung
	Eingangsbereich

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Elektrizität
--	--------------

#### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

	Gestaltungsmaßnahme (G1 - G5)
	Schutzmaßnahme (S1 - S3)

	anzupflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB);
	Stützmauer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlicher Erschließungswegen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung:
	Stellplätze und erforderliche Erschließungswege (innere Erschließung)
	Biergarten; Außenschankbereich mit sonstigen nutzungsbedingten Nebenanlagen
±256,46	Bezugspunkt zur Festsetzung der Gebäudehöhe im SO-LB in Metern über Normalhöhennull (m.ü.NHN)
FD /WD / MD	Dachform: Flachdach / Walmdach / Mansarddach
	Standort Werbeflyon

#### HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

	Flurgrenzen
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücknummern
	Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
	Böschungen
	Zaun
	Baum
	abzureißende Gebäude und Nebenanlagen
	zu rosender Baum
	Maßzahl in Meter
	vorhandene Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig ist:

- ein großflächiger Lebensmitteldiscounter, einschließlich Fleischer, mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von max. 1.270 m<sup>2</sup>.

1.2 Sondergebiet „Ausflugs Gastronomie“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenausschank und Biergarten,
- Betrieb des Beherbergungswesens,
- eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als zulässige Höchstwerte festgesetzt.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bzw. die Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Einschrieb im Plan).

2.3 Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“: GRZ 0,83

Sondergebiet „Ausflugs Gastronomie“: GRZ 0,7

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem unteren Bezugspunkt dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Warm- und Mansarddächern ist die Firsthöhe maßgebend (obere Schnittlinie gegenüberliegender Dachflächen). Bei Flachdächern sind erforderliche Umgrünungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, einzubeziehen. Hier gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Abschluss der Außenwand.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist für das Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ die ausgewiesene Bezugshöhe von 256,46 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,0 m festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Ausflugs Gastronomie“ wird die Firsthöhe entsprechend eingemessenem Bestand als maximal zulässige Gebäudehöhe ausgewiesen. Diese wird mit 267,00 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude zulässig:

- Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“: flächenmäßig bis zu 10% und gegenüber der festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,50 m,
- Im Sondergebiet „Ausflugs Gastronomie“: flächenmäßig bis zu 5% und gegenüber der festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,50 m.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Bauweise

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist bis maximal 75 m Länge zulässig, wobei an die südliche Grundstücksgrenze (Flurstücke 3/15 und 6/16) herangebaut werden darf.

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planzeichnung als öffentliche oder private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit differenzierten Zweckbestimmungen, festgesetzt.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Stolberger Straße sind ein Fuß- und Radweg sowie ein mindestens 4,0 m breiter Begleitstreifen auf mindestens 125 m Länge entlang der zu erhaltenden Bäume als Verkehrsgrün auszubilden.

4.3 Die mit „Zufahrt“ festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter) ist öffentlich zu widmen, da sie gleichzeitig dem Anschluss des öffentlichen Wirtschafts- und Wanderweges an die Stolberger Straße dient.

4.4 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.5 Die südwestliche öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (zwischen Wohnhof und Stolberger Straße) dient der fußläufigen Anbindung und ist entsprechend der gründerischen Festsitzung anteilig zu begrünen (G5).

4.6 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.7 Die südwestliche öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (zwischen Wohnhof und Stolberger Straße) dient der fußläufigen Anbindung und ist entsprechend der gründerischen Festsitzung anteilig zu begrünen (G5).

4.8 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.9 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.10 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.11 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.12 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.13 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.14 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.15 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.16 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.17 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.18 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.19 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.20 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.21 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.22 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.23 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.24 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.25 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.26 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.27 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

4.28 Die mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrezufahrt sowie anteilig der Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb der Fläche PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter sowie Grünflächen im Sinne von Verkehrsgrün zulässig.

### Gestaltungsmaßnahmen G5 - Begrünung der südwestlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsgrün“:

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsgrün“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind 50% der Fläche als Grünfläche auszubilden und mindestens mit einer Rasensaat zu begrünen. Die gemäß Planzeichnung hier zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist ein neuer hochstämmiger Laubbaum gemäß Planzeichnung zu pflanzen, der Pflanzstandort kann kleinräumig verschoben werden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind stadtklimafeste, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mDb, STU 14-16cm zu verwenden.

6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b)

Schutzmaßnahme S1 - Schutz und Erhaltung vorhandener Baumreihen an der Stolberger Straße:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Stolberger Straße sind die 13 vorhandenen hochstammigen Linden entlang eines freizuhaltenden Grünstreifens mit 4 m Breite dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Eine Neupflanzung erfolgt mit Winterlinden 'Tilia cordata, 'Erecta' in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mDb, STU 14-16 cm.

Schutzmaßnahme S2 - Schutz und Erhaltung wertvoller Hecken östlich des Lebensmitteldiscounters:

Die vorhandene Hecke am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten.

Schutzmaßnahme S3 - Schutz und Erhaltung wertvoller Gehölze/Waldflächen im südöstlichen Geltungsbereich:

Die vorhandenen Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.

#### 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltoberfläche auszustatten. Sollte ein anderer Belag zum Einsatz kommen, ist dies schalltechnisch zu prüfen.

7.2 Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einseitige Schallschleppern oder keine „Klappenden“ Fahnenmasten).

7.3 Für die haustechnischen Anlagenteile sind die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen, maximal zulässigen Schalleistungspegel (L<sub>WA</sub>) einzuhalten:

Emittent/ Benennung	L <sub>WA</sub> max. tags [dB(A)]	L <sub>WA</sub> max. nachts [dB(A)]
Verflüssiger	75	75
Zuluftöffnung der Lüftungsanlage	71	71
Fortluftöffnung der Lüftungsanlage	71	71

Bei Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ist dies schalltechnisch zu prüfen.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 68 ThürBO)

#### Werbeanlagen:

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ sind ein Werbeflyon mit einer maximalen Höhe von 7,5 m sowie am Gebäude zwei beleuchtete Schriftzüge auf einer Fläche von jeweils 5,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

#### HINWEISE

##### 1. Denkmalpflege

Bodendenkmale  
Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürBodSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfunde ist mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

##### 2. Grünordnung

2.1 Artenschutz  
Vermeidungsmaßnahme V1: Bauteilregelung zur Rodung von Gehölzen  
Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölze beseligen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten).  
Sind die Gehölzentnahmen außerhalb dieser Zeitspanne unvermeidbar, so sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

2.2 Pflanzliste  
stadtklimafeste, hochstämmige Laubbäume  
Acer campestre (Feldahorn)  
Corylus colurna (Baumhasel)  
Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Blumenesche)  
Ginkgo biloba in Sorten (Fächerblattbaum)  
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Dornenlose Gleditschie)  
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
Quercus cerris (Zerreiche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Sorbus intermedia 'Brouzwers' (Schwedische Mehlbeere)

Tilia cordata 'Erecta' (Winterlinde)  
Tilia cordata 'Rancho' (Amerikanische Stadtlinde)  
Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)  
Tilia x euchlora (Krimlinde)

2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen  
wird im Entwurf festgelegt

##### 3. Munitionsfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Falls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bombenabwurf festgestellt wird, ist zu erfragen bei der Firma Tauber Delaboration GmbH, in der Hochstetter 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 (NdhGelAVOKM)“ verwiesen.

##### 4. Immissionsschutz

Es ist abzusichern, dass die Nutzung des Grundstückes des Lebensmitteldiscounters (einschließlich seines Befahrens durch Kunden und Mitarbeiter) in dem Tagzeitraum (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) beschränkt wird. Dies kann durch die beschränkte Öffnungszeit des Marktes (bis max. 21.30 Uhr) sichergestellt werden.

Die Marktanlieferung ist auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.

### GRUNDLAGEN DER PLANUNG

ANGEWANDTE RECHTSGRUNDLAGEN  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.V. 13.03.2020  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist  
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG-) vom 30. Juli 2019, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)  
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)  
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)  
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

PLANGRUNDLAGEN  
- Lage- und Höhenplan: Dipl.-Ing. Christian Bierwolf  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
St.-Gothardt-Weg 4, 99092 Erfurt  
Lage der Planunterlagen:  
Lagebezug: PD 83; Höhenbezug: NHN

- Freianlagenplan: Dipl.-Ing.(FH) Karsten Götz  
Arnoldsstraße 9, 99734 Nordhausen  
Stand: 13.12.2019

- Lageplan - Entwurf 13  
Ratsbona  
Stand: 20.01.2020

Geltungsbereich  
Gemarkung Nordhausen, Flur 8: Flurstück 54/0 teilweise  
Flur 11: Flurstücke 127/82 vollständig, 128/84, 176/85 teilweise  
Flur 12: Flurstücke 3/3, 3/4 vollständig, 3/15, 3/16, 3/21 teilweise

### KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.

Datum: .....

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Artern

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

#### 2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschulung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

#### 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslage in der Stadt Nordhausen durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die