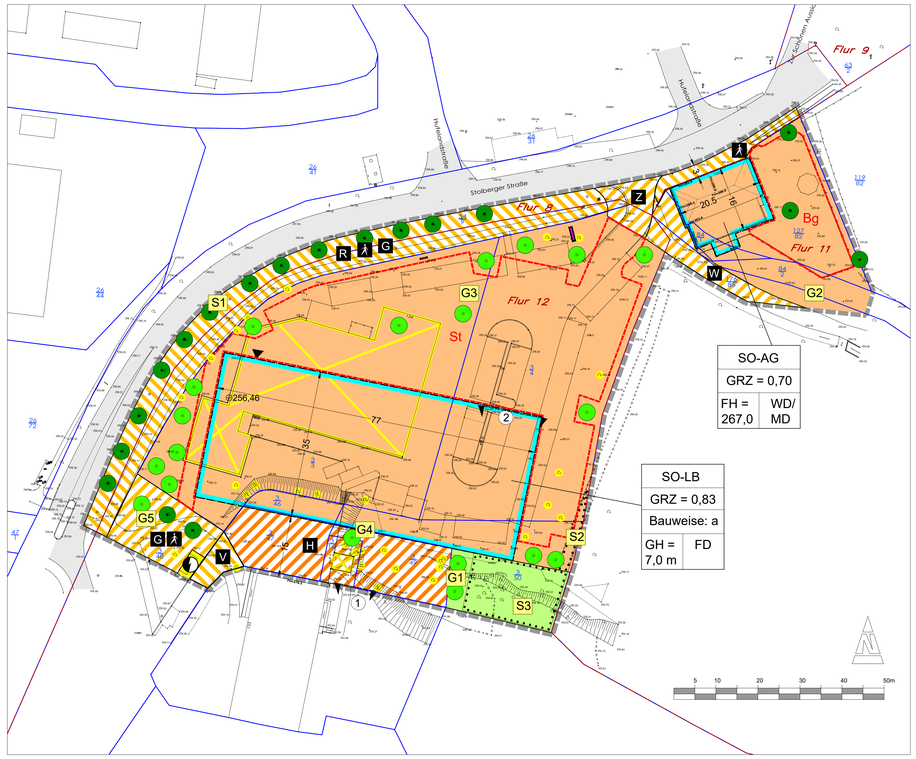
Bebauungsplan Nr. 108
"Zur Schönen Aussicht" der Stadt Nordhausen

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 Ausflugsgastronomie

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)

Höhe 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)

a abweichende Bauweise

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

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich
Z Zufahrt
W Wirtschafts- und Wanderweg
R Radweg
G Verkehrsgrün
V Verkehrsberuhigter Bereich

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

H Wohnhof

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

1 Ein- und Ausfahrtsbereich 2 Warenanlieferung

Eingangsbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 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 LANDSCHAFT (§ 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)

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

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze und erforderliche Erschließungswege (innere Erschließung)

Bg 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 Werbepylon

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Böschungen

Zaun

Baum

abzureißende Gebäude und Nebenanlagen

zu rodender Baum

z. B. 3 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 m².

1.2 Sondergebiet „Ausflugsgastronomie" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaft mit Außenausschank und Biergarten,
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- 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 „Ausflugsgastronomie": 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 Walm- und Mansarddächern ist die Firsthöhe maßgebend (obere Schnittlinie gegenläufiger Dachflächen). Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe maßgebend. Erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind 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 „Ausflugsgastronomie" 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 „Lebensdiscounter": flächenmäßig bis zu 10% und gegenüber der fest- gesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,50 m.
- Im Sondergebiet „Ausflugsgastronomie": flächenmäßig bis zu 5% und gegenüber der fest- gesetzten, 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 südlichen Grundstücksgrenzen 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 der Zweckbestimmung „Wohnhof" festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig der Sicherung der Feuerwehrzufahrt 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.

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

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1, Nr. 25 Buchstabe a)

Gestaltungsmaßnahme G1 - Begrünungsvorgaben für öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind außerhalb der durch die Maßnahme S3 definierten Bereiche mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Weiterhin sind 2 neue hochstämmige Laubbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen, der Pflanzstandort kann hierbei 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.

Gestaltungsmaßnahme G2 - Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche der Gaststätte:

Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind stadtklimafeste, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 14-16 cm zu verwenden. Die übrige nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die vorhandene Begrünung kann belassen werden, individuelle weitere Bepflanzungen mit Stauden, Bodendeckern, Sträuchern und weiteren Bäumen sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G3 - Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche des Lebensmitteldiscounters:

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind 15 neue hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte in der Planzeichnung können innerhalb des Plangebietes verschoben werden. Bei Neupflanzungen zu verwenden sind stadtklimafeste, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 14-16 cm. Die übrige nicht überbaubare Fläche ist, sofern nicht durch die Maßnahme S2 mit weiteren Maßnahmen belegt, gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Fußläufige Anbindungen zur Stolberger Straße sind zulässig. Individuelle weitere Bepflanzungen mit Stauden, Bodendeckern, Sträuchern und weiteren Bäumen sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G4 - Begrünungsvorgaben für den Wohnhof:

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche ist auf 220 m² die Anlage von Grünflächen zur Gliederung der Verkehrsflächen umzusetzen. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Zudem ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzstandort in der Planzeichnung kann innerhalb des Wohnhofes kleinräumig verschoben werden. Die Neupflanzung erfolgt mit einem stadtklimafesten, hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mDb, StU 14-16 cm. Individuelle weitere Bepflanzungen mit Stauden, Bodendeckern, Sträuchern und weiteren Bäumen sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltungsmaßnahme 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 Rasenansaat 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 14-16 cm zu verwenden.

5.2 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 hochstämmigen 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.

Sollte im Zuge der Herstellung eines Bushaltestellenbereiches die Entnahme einzelner Bäume erforderlich werden, so hat der Ausgleich entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Nordhausen zu erfolgen.

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.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

6.2 Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine "klappernden" Fahnenmasten).

6.3 Für die haustechnischen Anlagenteile sind die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen, maximal zulässigen Schallleistungspegel (L_{WA}) einzuhalten:

Emittent/ Benennung	L_{WA}, max. tags / nachts [dB(A)]
Verflüssiger	75
Zuluftöffnung der Lüftungsanlage	71
Fortluftöffnung der Lüftungsanlage	71

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Werbeanlagen:

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter" sind ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,5 m sowie am Gebäude zwei beleuchtete Schriftzüge auf einer Fläche von jeweils 5,0 m² 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 Bodenfundstellen ist mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

2. Grünordnung

2.1 Artenschutz
Vermeidungsmaßnahme V1 - Bauzeitenregelung zur Rodung von Gehölzen:

Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30.September ist unzulässig (Gehölze beseitigen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten).
Sind die Gehölzentnahmen außerhalb dieser Zeitspanne unvermeidbar, so sind diese bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Vermeidungsmaßnahme V2 - Insektenfreundliche Beleuchtung des Lebensmittelmarktes:

Die Beleuchtung des Marktgeländes ist zum Schutz von Insekten- und Fledermausarten durch einen Einsatz von LED- Straßenleuchten mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur (insektenfreundliche Beleuchtung) auszuführen.

2.2 Biotopschutz
Vermeidungsmaßnahme V3 - TABU-Zone Streuobstwiese:

Eingriffe in die unmittelbar an den Bebauungsplan-Geltungsbereich im Osten angrenzende, nach § 30 BNatSchG in Verbdg. mit § 15 ThürNatG besonders geschützte, Streuobstwiese sind unzulässig. Baubedingte Materialablagerungen und eine bauzeitliche Befahrung der Fläche sind zu unterlassen.

2.3 Pflanzliste

stadtklimafeste, hochstämmige Laubbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus ornus ‚Rotterdam' (Blumenesche)
Ginkgo biloba in Sorten (Fächerblattbaum)
Gleditsia triacanthos ‚Skyline' (Dornenlose Gleditsche)
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)

2.4 Externe Kompensationsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahme A1 - Gehölzpflanzungen im Stadtpark Nordhausen:

Auf Flurstück 4/9 in der Flur 7 der Gemarkung Nordhausen sind insgesamt 6 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm und 270 m² Strauchpflanzungen mit Sträuchern von 60-100cm Höhe durchzuführen. Die Baumpflanzungen erfolgen im Abstand von 10x10 m durch 3 gebietsheimischen Schwarzerlen (Alnus glutinosa), 2 Trauerweiden (Salix alba „Tristis") und einer gebietsheimischen Schwarzpappel (Populus nigra). Die Strauchpflanzungen erfolgen mit heimischen Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 2 [Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland] in einem Pflanzabstand von 2x2 m, zu pflanzen sind hierbei Holunder (Sambucus nigra), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Korbweide (Salix viminalis) und Purpurweide (Salix purpurea). Dabei werden anteilig 2 Bäume (Trauerweiden) der Gaststätte zugeordnet, die übrigen Bäume und Sträucher der SWG.

LAGE DER MAßNAHME A1:

Flurstück 4/9 in der Flur 7 der Gemarkung Nordhausen

Skizzenhafte Darstellung geplanter Gehölzpflanzungen (Auszug Katasterplan: Geoportal TH 2020)

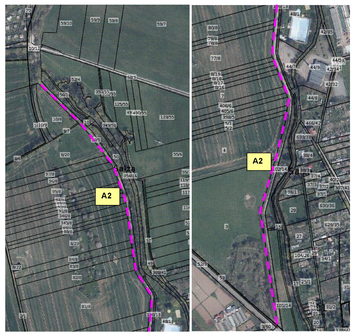
Linie: wechselseitige Grabenbepflanzung mit Sträuchern, Breite 3 m
Stern: Einzelbaumpflanzung

Ausgleichsmaßnahme A2 - Ergänzungspflanzungen einer Baumreihe an einem Feldweg bei Salza:

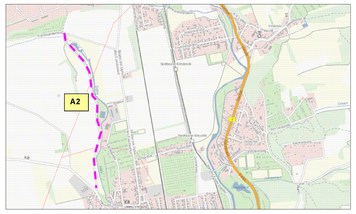
Auf Flurstück 10/5 in der Flur 3 der Gemarkung Salza sind insgesamt 41 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm als Lückenbepflanzung in die vorhandene Obstbaumreihe zu pflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise alte regionale Sorten der Obstbäume Kulturapfel (Malus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis) und Süßkirsche (Prunus avium). Dabei werden anteilig 5 Obstbäume der SWG zugeordnet, die übrigen 36 Obstbäume dem Einkaufsmarkt incl. Verkehrsflächen.

LAGE DER MAßNAHME A2:

Flurstück 10/5 in der Flur 3 der Gemarkung Salza



Skizzenhafte Darstellung der zu unterpflanzenden Obstbaumreihe nahe Salza (Auszug Katasterplan: Geoportal TH 2020)



Übersichtsplan zur Lage der Maßnahme A2 nahe Salza (Auszug Katasterplan: Geoportal TH 2020)

3. Munitionsfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Falls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln 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.

4. Immissionsschutz

Es ist abzusichern, dass die Nutzung des Grundstückes des Lebensmitteldiscounters (einschließlich seines Befahrens durch Kunden und Mitarbeiter) auf den 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBL. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz- gesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

PLANGRUNDLAGEN

- Lage- und Höhenplan: Dipl.-Ing. Christian Bärwolf, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, St.-Gotthardt-Weg 4, 99092 Erfurt
  Stand der Planunterlage: 02.04.2019
  Lagebezug: PD 83; Höhenbezug: NHN
- Freianlagenplan: Dipl.-Ing.(FH) Karsten Götze, Arnoldstraße 9, 99734 Nordhausen, Stand: 13.12.2019
- Lageplan - Entwurf 13 Ratisbona, Stand: 20.01.2020
- ALK Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Geoportal Thüringen; di-de/by-2-0; Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Stand: 04.08.2020

Geltungsbereich:
Gemarkung Nordhausen, Flur 8: Flurstück 54/9 teilweise
Flur 11: Flurstücke 84/1, 127/82 vollständig, 84/2, 176/85 teilweise
Flur 12: Flurstücke 3/3, 3/4, 3/46, 3/47, 3/49 vollständig, 3/16, 3/48, 3/50 teilweise

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegen- schaftskataster nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.

Artern, den ..... 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 04.06.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 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 Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2020 bis 15.07.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen und waren zusätzlich auf der Website der Stadt Nordhausen abrufbar. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Nordhausen Nr. 5/2020 am 03.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss/ Offenlegungsvermerk

Am ..... wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht, gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren zusätzlich auf der Website der Stadt Nordhausen und im Internet abrufbar.
Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Nordhausen am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nordhausen, ...

Oberbürgermeister
Kai Buchmann Siegel

7. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden vom Stadtrat der Stadt Nordhausen gebilligt.

Nordhausen, ...

Oberbürgermeister
Kai Buchmann Siegel

8. Genehmigung

Oberbürgermeister
Kai Buchmann Siegel

9. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Nordhausen, ...

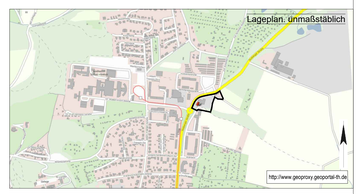
Oberbürgermeister
Kai Buchmann Siegel

10. Inkraftsetzungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Nordhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, das der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs.2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Nordhausen, ...

Oberbürgermeister
Kai Buchmann Siegel



Auftraggeber:	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen	KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 03645386-0, Fax: 03645386515	
Projekt:	**Bebauungsplan Nr. 108** "Zur Schönen Aussicht" der Stadt Nordhausen	Proj.-Nr.: 3761	bearbeitet: Dipl.- Ing. G. Kleiber Dipl.- Ing.(FH) A. Hölzer
		Maßstab: 1 : 500	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung:	Bebauungsplan	Planstand: Entwurf	Bearbeitungsstand: November 2020

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungsplän\Nordhausen\3761_BP Nr. 108 Schöne Aussicht Nordhausen (Alt)\Zeichnung\§ 4 2-Aktuell BP § 4 (2).DWG