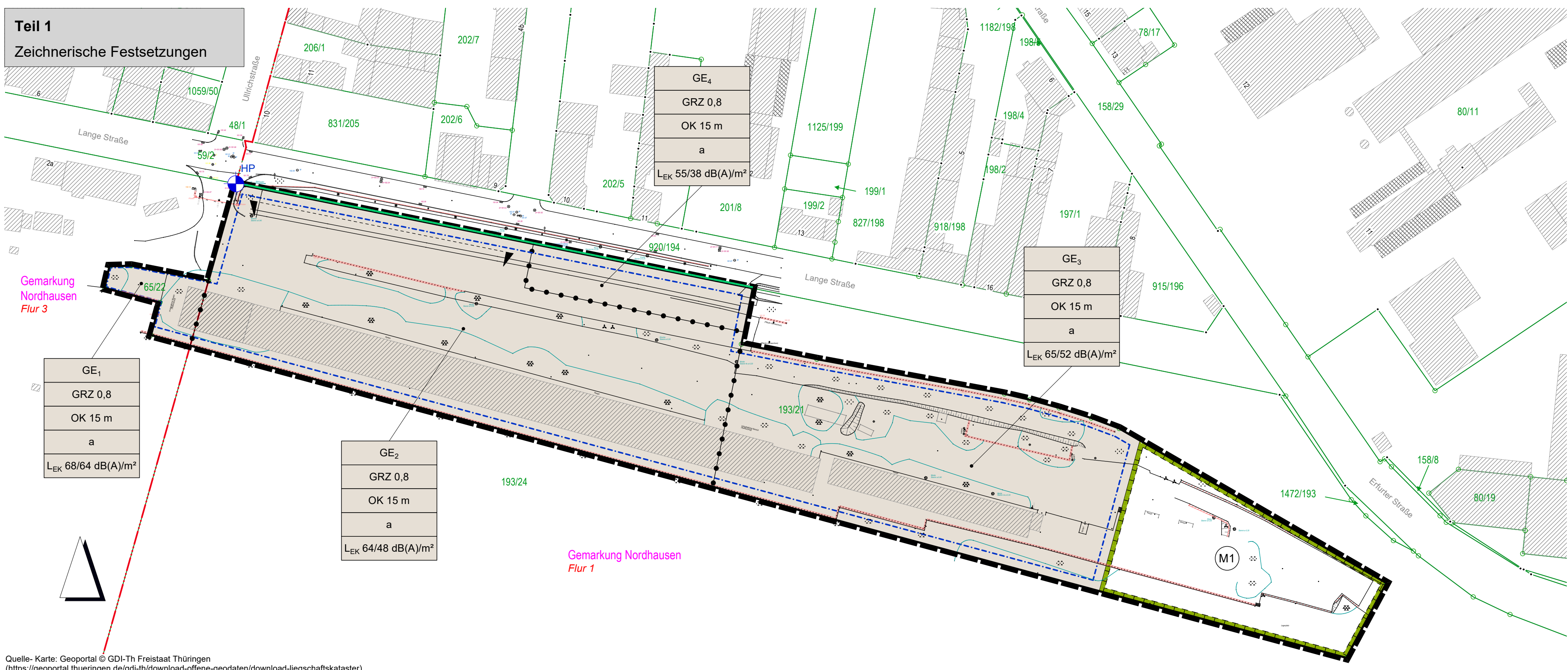


**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



- Legende der Planunterlage**
- Gebäudebestand
  - sonstige Bauwerke
  - Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
  - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
  - 193/21 Flurstücksnummer
  - Nordhausen Gemarkung
  - Flurgrenze
  - Flurnummer

Maßstab im Original 1 : 1000  
0 10 20 30 40 50

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III

Quelle- Karte: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen  
(https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegenschaftskataster)

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze  
a abweichende Bauweise

**VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie  
Ein- und Ausfahrtsbereich

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

M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LEK maximal mögliche Flächenpegel in dB(A) pro m² tags/nachts

HP Höhenbezugspunkt über NHN

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB)**

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>) sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig soweit sie den Textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. und 1.3. nicht entgegen stehen. Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sowie Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB)**

- Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>) maximal 15 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 Oberkante der Dachhaut).
- Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante Gebäude durch Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sowie Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 2,0 m ist zulässig.
- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO, festgesetzt als GRZ, beträgt maximal 0,8, kann aber gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2. BauGB)**

- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist im konkreten Fall definiert als offene Bauweise mit Gebäudelängen, die auch über 50 m zulässig sind.
- Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Überschreitung für Anlagen der erneuerbaren Energien und untergeordneten Bauteilen bis zu 1 m ist zulässig.

**4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 23 a, bb) BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO**

- In den Gewerbegebieten (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten L<sub>EK</sub> weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

| Teilfläche              | LEK, tags | LEK, nachts |
|-------------------------|-----------|-------------|
| TF 1 (GE <sub>1</sub> ) | 65        | 56          |
| TF 2 (GE <sub>2</sub> ) | 62        | 46          |
| TF 3 (GE <sub>3</sub> ) | 64        | 50          |
| TF 4 (GE <sub>4</sub> ) | 55        | 38          |

- Ausnahmen von den Festsetzungen der Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) können im Rahmen einer Einzelfallprüfung unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden:  
  
Die tatsächlich sich ergebenden Gesamtschalleistungen bzw. flächenbezogenen Schalleistungen der Flächeninhaber können von den Festsetzungen der Emissionsbegrenzungen abweichen, wenn durch Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg (z.B. Gebäude, Lärmschutzwände oder -wälle und topographische Gegebenheiten) oder durch geeignete Anordnung der Geräuschemittlen (z.B. Ausnutzung von Richtwirkungen, Abschirmung durch Gebäude und Einhausung) sichergestellt ist, dass die Immissionsanteile der jeweiligen Fläche bzw. Flächenanteils an den Immissionsorten sicher eingehalten werden.

**5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit "M1" festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zur Habitatoptimierung für Reptilien dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Grundstücksflächen des Gewerbegebietes (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>) 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 dauerhaft zu erhalten oder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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

**Teil 4**  
Hinweise

- zu **archäologischen Bodenfunden**  
Hinweise zum Umgang bei auftretenden Bodenfunden (→ Kap. 10.1 der Begründung, S. 17)
- zu **Munitionsfunden**  
Hinweise zum Umgang beim Auftreten von Munitionsfunden (→ Kap. 10.2 der Begründung, S. 17)
- zu **geologischen Verhältnissen und bodenschutzrechtlichen Belangen**  
Hinweise zur Erfassung des Plangebietes als Altlastverdachtsfläche (→ Kap. 10.3 der Begründung, S. 17).
- zu **wasserschutzrechtlichen Belangen**  
Hinweise zur Lage des Plangebietes in einer Trinkwasserschutzzone III (→ Kap. 10.4 der Begründung, S. 18).
- zu **immissionsschutzrechtlichen Belangen**  
Hinweise zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (→ Kap. 10.5 der Begründung, S. 18).
- zu **natur- und artenschutzrechtlichen Belangen**  
Hinweise zum Artenschutz und unvermeidbaren Gehölzentnahmen (→ Kap. 10.6 der Begründung, S. 18 f).

**Stadt Nordhausen**

**Bebauungsplan Nr. 121**  
**"Lange Straße - Südseite"**

Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab  
Maßstab: 1 : 1.000  
Verfahrensstand: Vorentwurf  
Druckdatum: April 2026

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

Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/950919  
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.