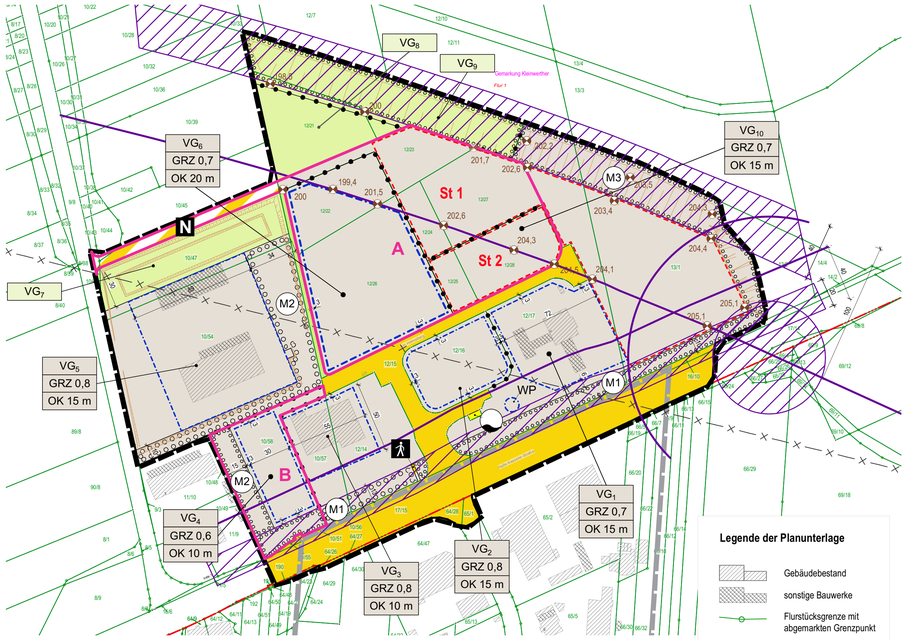
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 2000
0 20 40 60 80 100m

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



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- 120/47 Flurstücksnummer
- Kleinwerther Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- Böschung

Teil 2
Planzeichenerklärung

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

- Vorhabengebiete 1 - 6 und 10
- Vorhabengebiete 7 - 9

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
- WP Baugrenze für Werbepylon

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
- N private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Notausfahrt

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Löschwasser

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St 1 LKW - Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St 2 LKW - Stellplätze (mit Lade-Infrastruktur für Elektro-LKW) § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 12 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 04/91 "Am Mühlweg" (Werther)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Abgrenzung der Vorhabenbereiche 1 - 8
- Anbauverbotszone (§ 9 FStrG / § 24 ThürStrG) hier: 40 m (zur A 38) 20 m (zur L 3080)
- Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStrG / § 24 ThürStrG) hier: 100 m (zur A 38) 40 m (zur L 3080)
- HP 1 Höhenbezugspunkt HP 1
- HP 2 Höhenbezugspunkt HP 2
- Richtfunktrasse (nachrichtliche Übernahme von Telefonica o2)
- A B Planänderungsbereiche A und B (informelle Darstellung)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

§ 1 (1) Im Vorhabengebiet VG_1 sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Tankstelle mit Funktionsgebäuden und -räumen für Serviceeinrichtungen und Pkw-Stellplätze,
- Tankstellenshop mit max. 110 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften,
- 100 LKW-Stellplätze,
- Büro- und Lagerräume,
- Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf,
- eine ca. 10 m breite private Verkehrsfläche als Notfallausfahrt aus dem Plangebiet für einen Havariefall nördlich des VG_7 zur Kreisstraße K 4,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen, und Schrankenanlagen,
- ein Werbepylon für Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Autohof Werther – A38 / L3080 / K4" (Werther) innerhalb der auf der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche „WP" mit einer max. Höhe von 235 m über NHN.

§ 1 (2) Im Vorhabengebiet (VG_2) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Gastronomische Anlagen und Einrichtungen (Fast Food),
- Pkw- und Caravan-Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Sitzgruppen und Schrankenanlagen.

§ 1 (3) Im Vorhabengebiet (VG_3) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m². Der Non-food-Bereich darf 10% der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

§ 1 (4) Im Vorhabengebiet VG4 sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen für eine Spielothek i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauGB (max. 144 m² Spielfläche und 12 Spielautomaten).
- Stellplätzen und Garagen sowie Fahrstraßen und Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen und Einzäunungen.

§ 1 (5) Im Vorhabengebiet (VG_5) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen zur Reparatur und Handel landwirtschaftlicher Maschinen / Geräte,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Stellplätze, Garagen, Fahrgassen, Fahrstraßen und Einzäunungen.

§ 1 (6) Im Vorhabengebiet VG_6 sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen des Kundenservicecenter KSC Nord der TEAG,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, überdachte Stellplätze, Fahrstraßen, Schrankenanlagen und Einzäunungen.

§ 1 (7) Im Vorhabengebiet (VG_7) ist eine zentrale Versickerungsanlage zur Verdunstung und Versickerung der nichtbehandlungspflichtigen Oberflächenwasser zulässig. Darüber hinaus gilt die Textliche Festsetzung § 5 (4).

§ 1 (8) Im Vorhabengebiet (VG_8) ist eine zentrale Versickerungsanlage zur Verdunstung und Versickerung der nichtbehandlungspflichtigen Oberflächenwasser zulässig. Darüber hinaus gilt die Textliche Festsetzung § 5 (4). Innerhalb des Vorhabengebietes (VG_8) sind darüber hinaus Wirtschaftswege in versickerungsoffener Bauweise bis zu einer Fläche von max. 2.000 m² zulässig.
Weiterhin ist eine Pumpenanlage zur Ableitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers zum Regenwasserkanal des Abwasserzweckverbandes „Goldene Aue" im Gewerbegebiet „Am Mühlweg" zulässig.

§ 1 (9) Im Vorhabengebiet (VG_9) sind Feldgehölze gemäß Textlicher Festsetzung § 5 (5) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen gemäß § 2 (1) Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind innerhalb des Vorhabengebiet (VG_9) nicht zulässig.

§ 1 (10) Im Vorhabengebiet VG_{10} sind die folgenden Vorhaben zulässig: überdachte Stellplätze für Elektro-LKW einschließlich der notwendigen baulichen Anlagen für die Lade-Infrastruktur.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 BauNVO für die Vorhabengebiete VG_1 bis VG_8 und VG_{10} ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO) ist nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2 (2) Die maximal zulässige Höhe der Gebäude in den Vorhabengebieten VG_1 und VG_6 und VG_{10} ist in der Planzeichnung als Höchstmaß Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt.
Der dafür relevante Höhenbezugspunkt (HP_1) 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 durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie PV-, und Solarthermieanlagen bis maximal 1,5 m ist zulässig.

§ 2 (3) Die maximale Höhe des Werbepylons im VG_1 beträgt 29 m über dem auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt HP_1.

§ 2 (4) Beim Bau der Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstigen Wege sind die auf der Planzeichnung in den Vorhabengebieten VG_1, VG_6, VG_8, VG_9 und VG_{10} festgesetzten Höhenbezugspunkte (HP_2) verbindlich einzuhalten. Zwischen diesen Punkten ist geradlinig zu interpolieren.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 3 (1) Die auf der Planzeichnung durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können durch untergeordnete Bauteile (Dachüberstände, Erker, Windfänge, Wintergärten, Terrassen, überdachte Freisitze) bis zu 1,00 m überschritten werden.

4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14, 23 (5) BauNVO)

§ 4 (1) Im Plangebiet sind Stellplätze für Lkws außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze für Lkws zulässig.

§ 4 (2) In den Vorhabengebieten VG_1 bis VG_6 und VG_{10} ist die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen, Garagen und Stellplätzen des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig.

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

§ 5 (1) In den Vorhabengebieten VG_1, VG_3 und VG_4 ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzflächen (**M1**) entlang der Landesstraße eine zweireihige Baumreihe aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen (min. 20 Stück) anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 3xv., Stamm-umfang 16-18 cm). Die Laubbäume sind mit einem Pflanzabstand von min. 10 m zu versehen. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung zu begrünen.
Im Zufahrtsbereich des Autohofes von der L3080 ist ein Abstand von 20 m von der äußeren Fahrbahnkante der Zufahrtsstraße zum jeweils 1. Baumstandort einzuhalten.

§ 5 (2) Im Vorhabengebiet VG_1 ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzfläche (**M3**) ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung anzulegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 1.650 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 140 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str. -, H = 0,60 m - 1,00 m; Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Heister, Hei 2xv 150-200). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m; zu Bäumen 4 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung zu begrünen. Bauliche Anlagen gemäß § 2 (1) Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche (M3) nicht zulässig.

§ 5 (3) In den Vorhabengebieten VG4 und VG5 ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzfläche (**M2**) ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 600 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 175 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str. -, H = 0,60 m - 1,00 m; Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Heister, Hei 2xv 150-200). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m; zu Bäumen 4 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung zu begrünen.

§ 5 (4) In den Vorhabengebieten VG_7 und VG_8 sind die Versickerungsflächen als umwallte extensive Grünlandflächen i.S. einer Ruderalflur anzulegen und zu pflegen.

§ 5 (5) Im Vorhabengebiet VG_9 ist ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 1.950 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 160 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H = 0,60 m - 1,00 m; Mindestqualität Laubbäume: Heister, Hei 2xv 150-200). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m; zu Bäumen 4 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung zu begrünen und zu pflegen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

§ 5 (6) Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

§ 5 (7) Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

§ 5 (8) Die bereits umgesetzte, externe Kompensationsmaßnahme A1 sowie die externe Kompensationsmaßnahme A2 des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben Bestandteil der Durchführungsverpflichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung seiner 2. Änderung (siehe Maßnahmenblätter A1 und A2 im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB).

§ 5 (9) Dem errechneten Defizit durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Grünordnungsplan in der Anlage 3 der Begründung) wird eine externe Kompensationsmaßnahme A3 zugeordnet (Entfernung einer Bachlaufbefestigung auf einer Länge von 800 m). Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche im Gemeindeeigentum. Die Umsetzung erfolgt nach den Regelungen des Maßnahmenblatts A3 im Grünordnungsplan als Anlage zum Umweltbericht.

6. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO)

§ 6 (1) Einfriedungen auf dem Autohofstandort bis zu 2,5 m sind zulässig.

§ 6 (2) Die Drehung / Bewegung der bzw. an der Werbeanlage (Werbepylon) sowie Wechsel- / Blinklichter oder bewegte Bilder sind nicht zulässig.

Teil 4
Hinweise

zu archäologischen Bodenfunden
Hinweise zum Umgang bei auftretenden Bodenfunden (➔ Kap. 7.1. der Begründung, S. 20)

zu Altlastverdachtsflächen
Hinweise zum Umgang beim Auftreten von Altlastverdachtsflächen (➔Kap. 7.2. der Begründung, S. 20)

zu bodenschutzrechtlichen Belangen
Hinweise zum Umgang Mutterboden (➔Kap. 7.3. der Begründung, S. 20)

zu geologischen Verhältnissen und Belangen
Hinweise zur Empfehlung von Baugrunduntersuchungen (➔ Kap. 7.4. der Begründung, S. 21).

zu Belangen des anfallenden Niederschlagswasser
Hinweise zu anfallendem Niederschlagswasser (➔ Kap. 7.5. der Begründung, S. 21).

zu Belangen des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege
Hinweise zum Artenschutz und zur Landschaftspflege (➔ Kap. 7.6. der Begründung, S. 21).

zu beachtende Leitungstrassen
Hinweise zu Leitungstrassen (➔ Kap. 7.7. der Begründung, S. 21f).

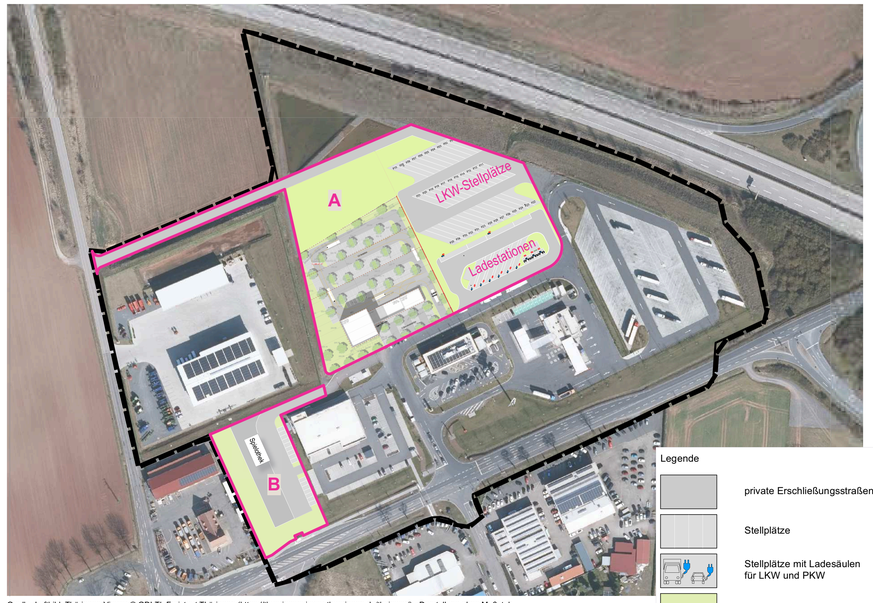
zu immissionsschutzrechtlichen Belangen
Hinweise zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (➔ Kap. 7.8. der Begründung, S. 22).

zu straßenrechtlichen Belangen
Hinweise zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen gem. FStrG (➔ Kap. 7.9 der Begründung, S. 22).

zu Belangen regenerativer Energien
Hinweise zur Errichtung von Photovoltaikanlagen (➔ Kap. 7.10. der Begründung, S. 22).

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab im Original 1 : 2000
0 20 40 60 80 100m



Quelle- Luftbild: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Legende

- private Erschließungsstraßen
- Stellplätze
- Stellplätze mit Ladesäulen für LKW und PKW
- private Grünflächen
- Gebäude
- LKW´s
- Anpflanzung Bäume
- A B Planänderungsbereiche A und B

Teil 6
Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25.06.2026
   - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt) am 01.08.2026

2. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB am 25.06.2026
   - Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt) am 01.08.2026
   - Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.08.2026 bis einschließlich 07.09.2026
   - Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 02.07.2026 bis 03.08.2026

3. - Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des überarbeiteten Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt) am 01.10.2026
   - Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.10.2026 bis einschließlich 06.11.2026
   - Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom ..... bis .....

Werther, den ..... Unterschrift Siegel

5. - Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am .....
   - Mitteilung Abwägungsergebnis gemäß § 3 (2) Satz 6 BauGB am .....

Werther, den ..... Unterschrift Siegel

6. - Antrag der Gemeinde zur Genehmigung mit Schreiben vom .....
   - Genehmigung durch den Landkreis Nordhausen mit Schreiben vom .....

Werther, den ..... Unterschrift Siegel

7. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Werther, den ..... Unterschrift Siegel

8. - Nach Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten am .....

Werther, den ..... Unterschrift Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

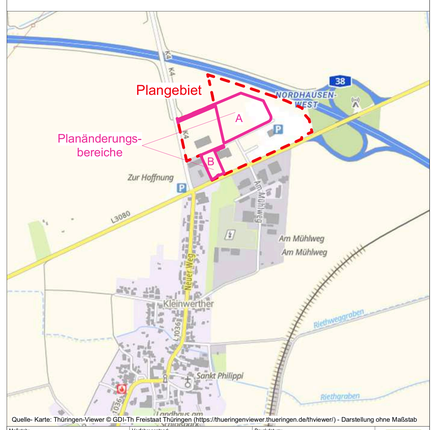
....., den ..... Siegel
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Lage der externen Kompensationsmaßnahme A3



Gemeinde Werther

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Autohof Werther A38 / L3080 / K4" (Werther)



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 2.000	überarbeiteter Entwurf	September 2026

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/909919
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.