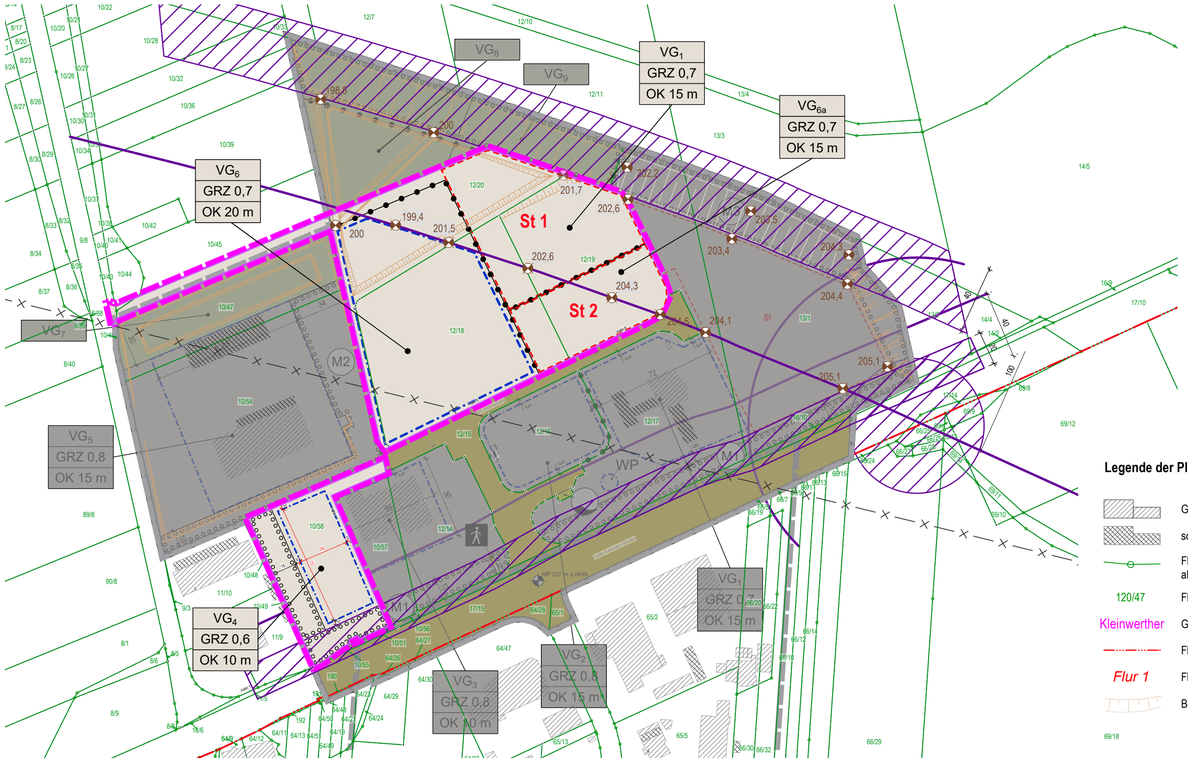
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

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
VG_1, VG_4, VG_6 und VG_{6a}

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, § 23 BauNVO

Baugrenze

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung der Vorhabenbereiche VG_1, VG_4, VG_6 und VG_{6a}

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 2 — Höhenbezugspunkt HP 2

Richtfunktrasse
(nachrichtliche Übernahme von Telefonica o2)

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,
- ~~Spielothek i.S.v. § 5 (2) Nr. 8 BauGB (max. 100 m² Spielfläche und 8 Spielautomaten)~~
- Büro- und Lagerräume,
- Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten für den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bedarf,
- 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) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 1 (2) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

§ 1 (3) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 1 (3) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

§ 1 (4) Im Vorhabengebiet VG_4 sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen ~~Autowerkstatt, Abschleppdienst,~~
  - für eine Spielothek i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauGB (max. 144 m² Spielfläche und 12 Spielautomaten),
  - für eine Fleischerei mit Imbiss und einem Bäckerei-Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 250 m².
- Stellplätzen und Garagen sowie Fahrstraßen und Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen und Einzäunungen.

§ 1 (5) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 1 (5) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

§ 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.

Im Vorhabengebiet VG_{6a} sind überdachte Stellplätze für Elektro-LKW einschließlich der notwendigen baulichen Anlagen für die Lade-Infrastruktur zulässig.

§ 1 (7) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 1 (7) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

§ 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) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 1 (9) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

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, VG_4 sowie VG_6 und VG_{6a} 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, VG_4 sowie VG_6 und VG_{6a} 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) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 2 (3) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

§ 2 (4) Beim Bau der Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstigen Wege sind die auf der Planzeichnung in den Vorhabengebieten VG_1 und VG_4 sowie VG_6 und VG_{6a} ~~VG_5 und VG_9~~ 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, VG_4, VG_6 und VG_{6a} ~~VG_3, VG_5 und VG_9~~ 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)

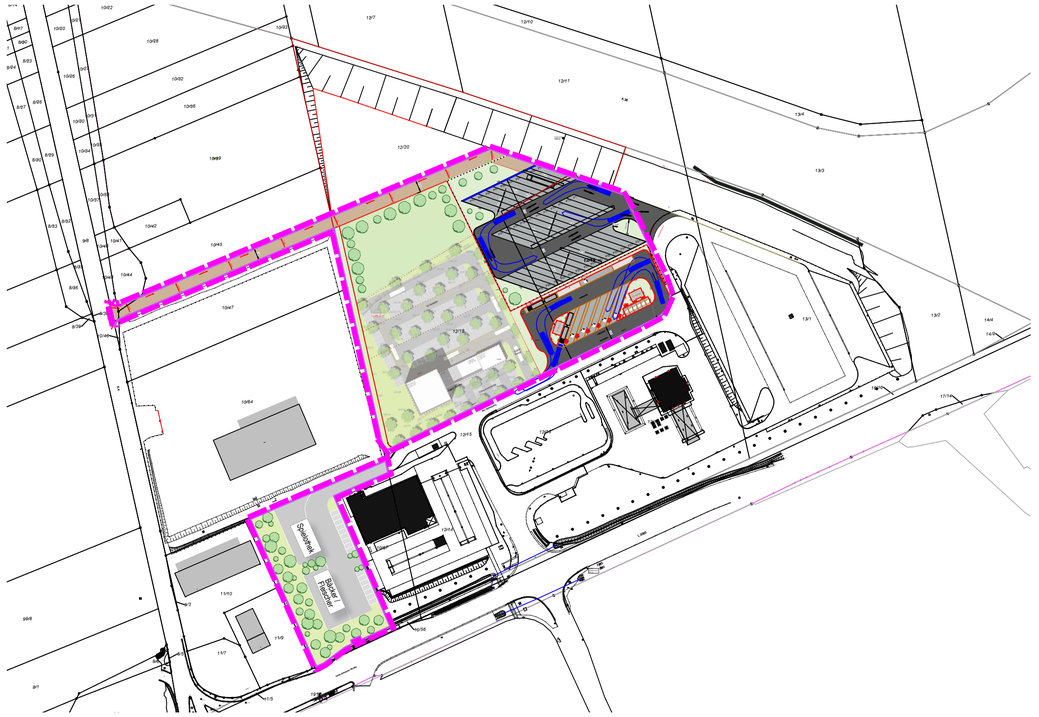
Die Inhalte der Textlichen Festsetzungen § 5 (1) bis § 5 (9) werden durch die 2. Änderung nicht geändert und gelten unverändert fort.

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.

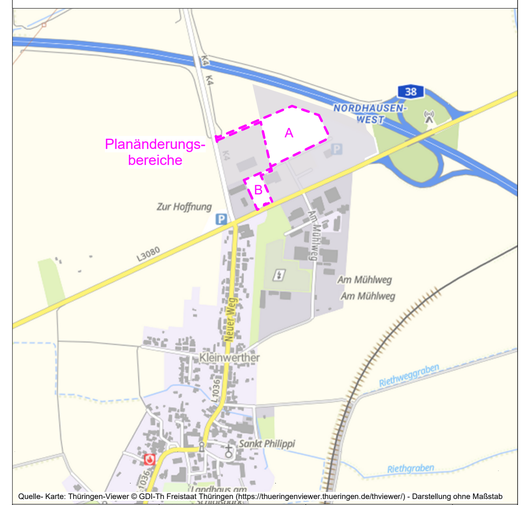
§ 6 (2) Der Inhalt der Textlichen Festsetzung § 6 (2) wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



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	Entwurf	Juni 2026

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
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.