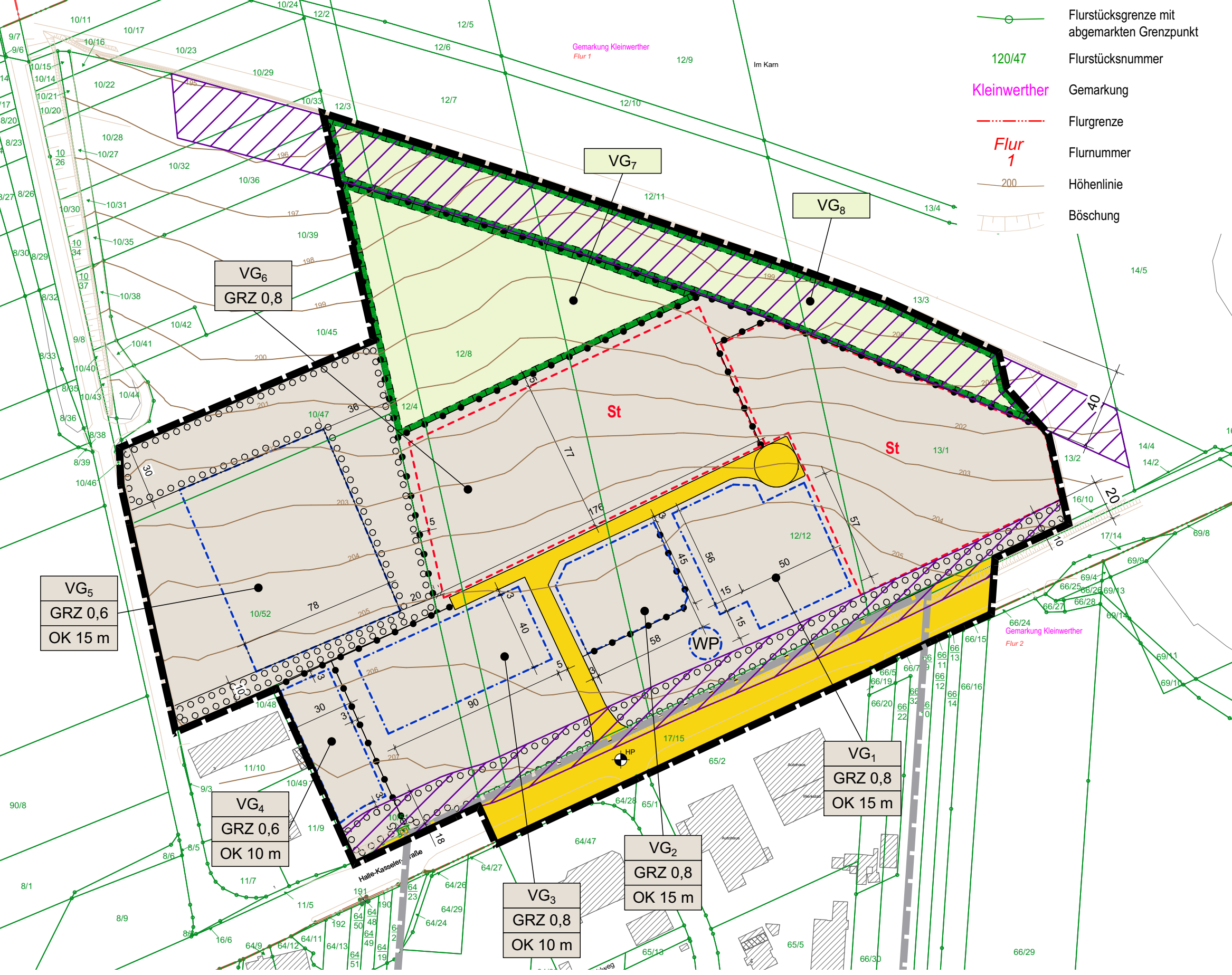


Teil 1

Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 2000



Teil 4

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Im Umfeld des geplanten Autohofs befindet sich eine bekannte wüste Dorfstelle aus dem Mittelalter. Zudem sind aus diesem Gebiet etliche mittelalterliche Einzelfunde geborgen worden.

Das Bauvorhaben befindet sich somit in einem archäologischen Relevanzgebiet (Dorfstelle aus dem Mittelalter mit schon geborgenen mittelalterlichen Einzelfunden). Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Die Kosten für die denkmalpflegerische Begleitung der Erdarbeiten zur Sicherung und Behandlung von Funden und zur Dokumentation sind im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.

2. Altlastverdachtsflächen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Landratsamt Nordhausen als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

5. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

6. Leitungen

Vor Beginn von Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen sind die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Im Leitungsbereich von Erd- und Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.

Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

7. Geologische Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Weimar) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

8. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 2

Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Vorhabengebiete 1 - 6
	Vorhabengebiete 7 - 8

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze
	Baugrenze für Werbepylon

06 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
--	------------------------------------

13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

	LKW - Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 04/91 "Am Mühlweg" (Werther)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Abgrenzung der Vorhabengebiete 1 - 8
	Anbauverbotszone hier: 40 m (zur A 38) 20 m (zur L 3080)
	Höhenbezugspunkt

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-) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Tankstelle mit Funktionsgebäuden und -räumen für Serviceeinrichtungen (wie Auto-Werkstatt, Abschleppdienst) und Pkw-Stellplätze,
- Tankstellenshop mit max. 110 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften,
- 50 LKW-Stellplätze,
- 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 NNH.

§ 1 (2) Im Vorhabengebiet (VG₂) 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 (VG₃) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m². Der Non-food-Bereich darf 15% 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 der TSI-Thüringer Straßenwartungs- und Instandhaltungs GmbH & Co. KG / Straßenmeisterei Werther einschließlich Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Fahrstraßen und Einzäunungen.

§ 1 (5) Im Vorhabengebiet (VG₅) 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 (VG₆) sind die folgenden Vorhaben zulässig:

- Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) 50 LKW-Stellplätze,
- Nebenanlagen wie Trafostationen, Beleuchtungsanlagen, Fahrgassen, Fahrstraßen, Schrankenanlagen und Einzäunungen.

§ 1 (7) Im Vorhabengebiet (VG₇) ist eine zentrale Versickerungsanlage (Mulden - Rigolen - System) zur Versickerung der nichtbehandlungspflichtigen Oberflächenwasser zulässig.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässigen GRZ gemäß § 19 BauNVO für die Vorhabengebiete VG₁ bis VG₆ 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 Höhe baulicher Anlagen in den Vorhabengebieten VG₁ bis VG₆ ist in der Planzeichnung als Höchstmaß Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt.

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 durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,5 m ist zulässig.

§ 2 (3) Die maximale Höhe des Werbepylons im VG₁ beträgt 29 m über dem auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt.

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.

§ 3 (2) Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 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) Zufahrten und Fahrgassen im Plangebiet sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze für Lkws zulässig.

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

§ 5 (1) In den Vorhabengebieten VG₁, VG₃ und VG₄ ist innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotflächen eine zweireihige Baumreihe aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen anzupflanzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 12 – 14 cm). Die Baumreihen sind versetzt, mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzen Freiflächen sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen.

§ 5 (2) Im Vorhabengebiet VG₅ ist innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotfläche ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 1.700 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 300 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 bepflanzen Freiflächen sind zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen.

§ 5 (3) Im Vorhabengebiet VG₇ ist die Versickerungsfläche (Mulden-Rigolen Systeme) als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu pflegen. Auf der Fläche sind min. 600 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher einzeln oder in Gehölzgruppen anzuordnen. (Pflanzqualitäten: Mindestqualität Sträucher: v. Str. -, H = 0,60 m - 1,00 m). Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sträucher 1,50 m x 1,50 m. Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzen Freiflächen sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2x im Jahr zu mähen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

§ 5 (4) Im Vorhabengebiet VG₈ ist auf 4.975 m² ein Feldgehölz durch eine lockere Initialpflanzung aufzubauen. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind min. 1.000 standortgerechte, gebietsheimische Sträucher sowie ca. 175 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 bepflanzen Freiflächen sowie 4.975 m² der Maßnahmenfläche sind zur Entwicklung von Gras- und Staudenfluren mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wildsaatgutmischung zu begrünen und max. 2x im Jahr zu mähen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünfläche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

§ 5 (5) 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 (6) 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 (7) Dem verbleibenden Defizit innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die externen Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 zugeordnet. Bei den Maßnahmenflächen handelt es sich um Flächen im Gemeindeeigentum. Die Umsetzung erfolgt nach den Regelungen im Durchführungsvertrag entsprechend der Maßnahmenblätter A1 und A2.

6. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)

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

Gemeinde Werther

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Autohof Werther - A38 / L3080 / K4" (Werther)



Maßstab: 1 : 2.000
Verfahrensstand: Entwurf
Druckdatum: Dezember 2020

STADT PLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 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.