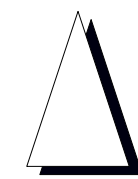
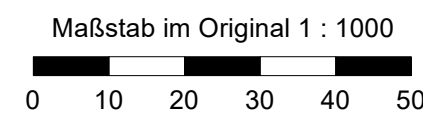
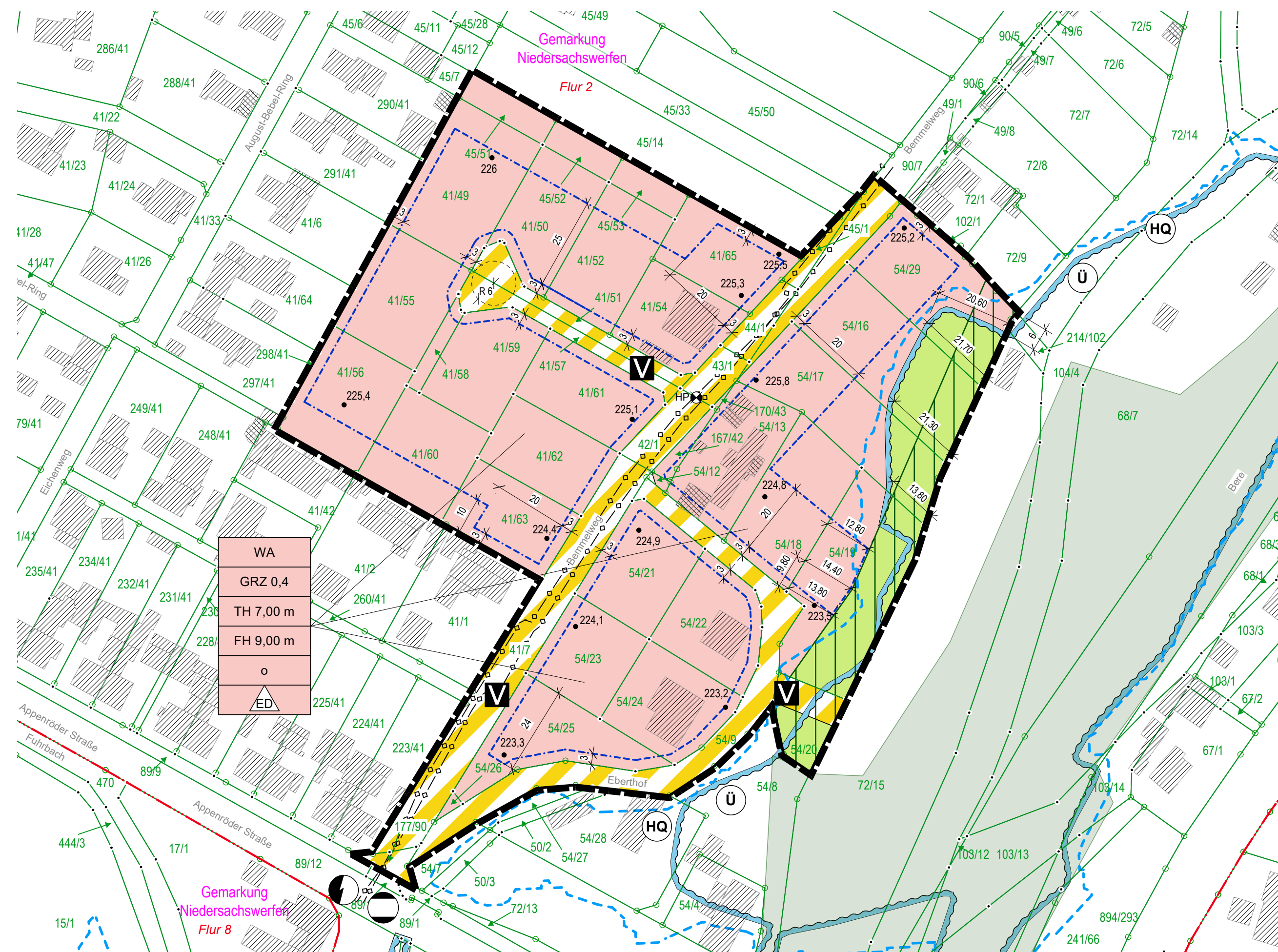


**Teil 1A**  
Zeichnerische Festsetzungen



Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Südharz" sowie der Trinkwasserschutzzone III

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



WA
GRZ 0,4
TH 7,00 m
FH 9,00 m
o
ED

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.  
§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.  
Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.  
Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.  
Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.  
Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wurde die Oberkante der fertig gestellten Fahrbahn des Bemmelweges - Fahrbahnmitte auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 42/1 und 43/1 der Flur 2 Gemarkung Niedersachswerfen.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.  
Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 200m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau (2. Ordnung, Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland), in einer Breite von mind. 3,00m anzupflanzen.  
§ 4 (2) Neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschritt vorzunehmen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:  
Es sind gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.  
Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 2 x v.  
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ im Geltungsbereich 3 (Flurstück 24, Flur 10, Gemarkung Wiegiersdorf) ist durch das Zulassen der natürlichen Waldsukzession auf einer Gesamfläche von 17.317 m<sup>2</sup> ein naturbestimmter Laubmischwald zu entwickeln. Die Entwicklung der Fläche wird durch Selbstbegrünung aus dem Samenpotential der angrenzenden Gehölzvegetation gesteuert. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Jegliche Art der Nutzung der Fläche (auch forstwirtschaftlich) sowie der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die Maßnahme ist gemäß dem Maßnahmenblatt M1 durchzuführen.

§ 4 (4) artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen  
Folgende, im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (Anlage 1 der Begründung) genannte Vermeidungs- und CEF Maßnahmen sind durchzuführen:

**V1 Baueinregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:**  
Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10.2009 bis 28. Februar p.a.

**V2 Baueinregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Fledermäusen und Gebäudebrütern:**  
Die Abrissarbeiten sind auf die Zeit der Überwinterung, also auf die Zeit der Abwesenheit der Fledermäuse, zu beschränken (Zeitraum vom 01.10.2009 bis 28. Februar p.a.)  
Eine fledermausschutzfachliche Begleitung der Abrissmaßnahme ist erforderlich.  
Vor dem Abriss der Hohlblocksteinwände sind die Quartierspalten auf möglichen Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Um die Tötung der Tiere zu verhindern sind sie abzufangen bzw. aus den Spalten zu entnehmen und zu überwintern bzw. in geeignete Winterquartiere umzusetzen.

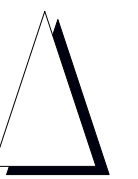
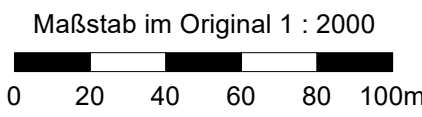
**C1 Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermäuse:**  
Vor dem Abriss des Gebäudes müssen Ersatzquartiere für die Zwergfledermäuse gem. CEF Maßnahmenblatt C1 geschaffen werden.  
Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme ist ein mindestens 3 jähriges Erfolgsmonitoring durchzuführen.

§ 4 (5) Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Strahlenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

**5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

§ 5 Innerhalb der privaten Grünflächen, die nicht im Überschwemmungsgebiet der Bere liegen, ist das Errichten von Zuananlagen als Einfriedung zulässig.

**Teil 1B**  
Zeichnerische Festsetzungen



**Legende der Planunterlage**

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Höhe über NNH
- Niedersachswerfen
- Flur 2
- 225.1

**Teil 4**  
Hinweise

**1. Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

**2. Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

**3. Altlastverdachtsflächen**

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

**4. Wasserrechtliche Belange/ Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der mit dem Beschluss Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und dem Ergänzungsbeschluss Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 des Kreistages Nordhausen festgesetzten Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes mehrerer Wassergewinnungsanlagen.  
Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der genannten Beschlüsse.  
Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Bere gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 01.10.2009. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist das Errichten von Zuananlagen sowie Anlagen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

**5. Leitungen**

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

**6. Belange des Natur- und des Artenschutzes**

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.

**7. Geologische Verhältnisse und Belange**

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrrachiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso sind, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe

FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
§ 9 (6) BauGB

unterirdische Leitungen Strom und Gas  
 nachrichtliche Übernahme des Leitungsbestandes der TEN GmbH

**GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 (6a) BauGB

Überschwemmungsgebiet der Bere nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB

Risikolinie HQ 200 der Bere nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

30 m Abstand zur Waldgrenze gem. § 26 (5) ThürWaldG

Höhenbezugspunkt über NNH

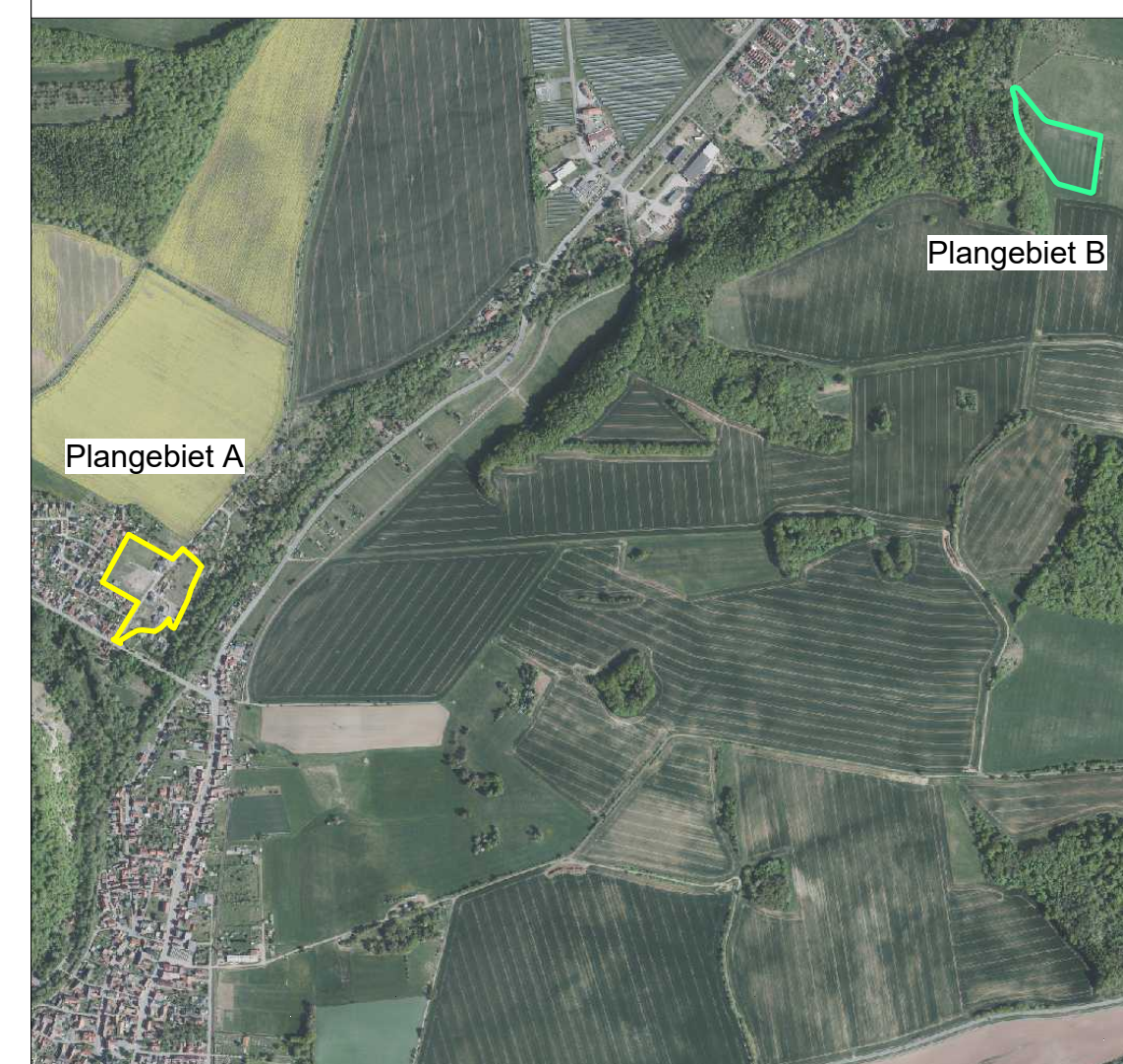
**INFORMELLE DARSTELLUNG**

**FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB

Waldfläche

**Gemeinde Harztor**

**Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“  
(OT Niedersachswerfen)  
ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB**



Quelle: Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab	Verfahrensstand:	Datum:
1 : 1.000	überarbeiteter Entwurf	März 2026
STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DUMJAHN		
Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.		

**8. Immissionschutzrechtliche Belange**

Angrenzend bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich die Appenröder Straße (K36), die Bundesstraße B4 und die Gleisanlagen der Bahnstrecke Nordhausen – Wernigerode der Harzer Schmalspurbahnen GmbH. Somit können auf das Plangebiet erhebliche Verkehrsgeräusche einwirken.  
Der im Umfeld des Bauvorhabens emittierte Lärm ist vom Bauherren zu ermitteln und entsprechend DIN 4109 ist Schallschutz mit dem Ziel der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb von Gebäuden tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nach Pkt. 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA-Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) i.V.m. dem Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 07.07.2017, Az. IG 17 — 501-1/2 (Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA Lärm) vorzusehen.

**9. Altlasten**

Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit als Lagerflächen genutzt (Fahrzeuge, Bauschutt, Erdstoffe, etc.). Eine lokale schädliche Bodenveränderung kann nicht generell ausgeschlossen werden. Bei Erdbaumaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Zum jetzigen Kenntnisstand sind die ehemaligen gewerblich genutzten Flächen westlich des Bemmelweges der Altlastverdachtsfläche „Gummiwerk“ zuzuordnen. Hier ist für die Altlastverdachtsbereiche ein geeigneter Nachweis der Schadlosigkeit des Untergrundes zu erbringen (laboranalytische Untersuchungen). Dies kann im Rahmen der Baugrunderkundung im Zuge der Baugenehmigungsplanung erfolgen. Der Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde als Kurzbericht vorzulegen. Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, um erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

**10. 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.