

Teil 1 - Plangebiet 1
Zeichnerische Festsetzungen

Quelle: Karte: Geoproyx-Geoportal © GD-LTh Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geoportal-th.de/geoclient)

Maßstab im Original 1 : 500

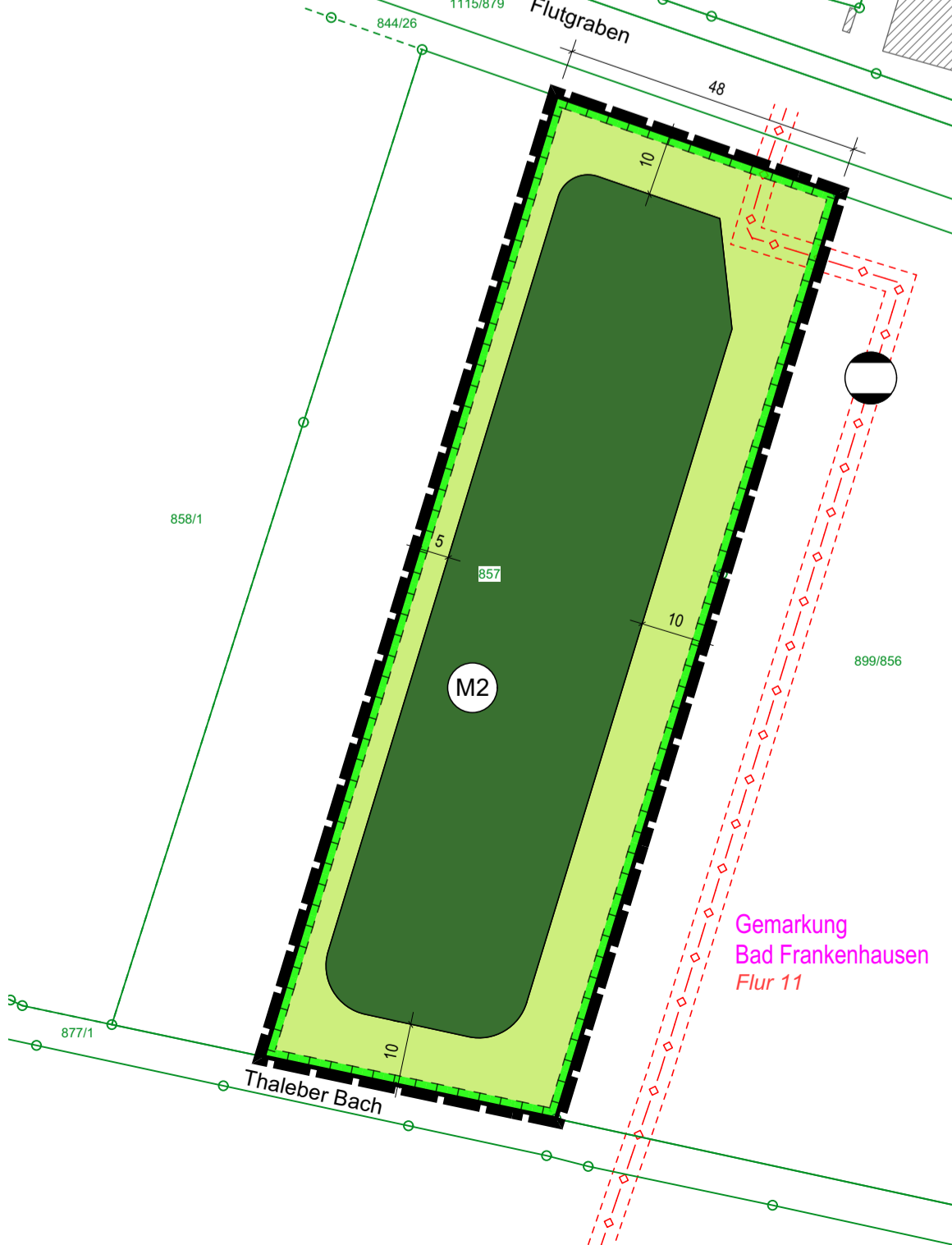


Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Kyffhäuser"



Teil 1 - Plangebiet 2
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000



Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

§ 1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer öffentlichen Sanitär- und Toilettenanlage sowie von Werbeanlagen und Informationstafeln zulässig.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird mit 30 m² festgesetzt.

§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird als maximal zulässige Oberkante (OK) mit 5,00m festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt das, von der festgesetzten Bezugshöhe lotrecht gemessene Maß bis zur Oberkante der Dachfläche des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Geländehöhe von 170 mÜNNH.

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

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 4 (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Pkw-Parkplatz hat der Ausbau der Kfz-Stellplätze mit versickerungsreifen Belägen zu erfolgen.

§ 4 (2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Pkw-Parkplatz „P2“ ist, je 5 ausgebaute Pkw-Stellplätze, ein einheimischer Laubb Baum des bereits vorhandenen Baumbestandes zu erhalten. Ist die dauerhafte Erhaltung nicht möglich, ist die Ersatzpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes vorzunehmen.

§ 4 (3) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „SL – Schutz und Leitgrün“ ist das Errichten von begrünten Böschungen zur Sicherung des Straßenkörpers sowie von Anlagen zur Niederschlagsentwässerung zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 5 (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der vorhandene standortgerechte Laubbaumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Bad Frankenhausen zu erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen können bei baubedingten Baumaßnahmen oder schadhaftem Abgang als Ersatzpflanzungen angerechnet werden. Die Neupflanzungen haben als standortgerechte Laubbäume zu erfolgen.

§ 5 (2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist das Anlegen von versickerungsreifen Wegen und Flächen sowie die Errichtung von Stadtmöbiliar und Kunstobjekten, bis zu einer Höhe von maximal 3,00m über dem anstehenden Gelände, zulässig. Die zulässige Grundfläche dieser baulichen Anlagen beträgt insgesamt maximal 300m².

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 6 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist zur Habitatoptimierung und -erweiterung für Reptilien eine strukturreiche Grünfläche mit Zusatzstrukturen gemäß Maßnahmenblatt M1 zu entwickeln. Es sind 2 Reptilienhabitate (Steinschüttung min. 8 x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m; sowie 5 m² Sandhaufen) anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv durch 1malige Mahd im Jahr zu pflegen. Das Maßnahmenblatt „M1“ aus dem Umweltbericht ist Bestandteil dieser Festsetzung.

§ 6 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist ein naturbestimmter Eichenmischwald mit gestuften Walddäumen gemäß Maßnahmenblatt „M2“ des Umweltberichtes anzupflanzen. Der Wald ist ausschließlich aus standortgerechten, gebietsgenen Gehölzen (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) aufzubauen und dauerhaft zu unterhalten. Das Maßnahmenblatt „M2“ aus dem Umweltbericht ist Bestandteil dieser Festsetzung.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde/Denkmalchutz

Die Baumaßnahme liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Deshalb ist zwischen dem Bauherrn und unserem Amt eine denkmalpflegerische Zielsetzung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteile der denkmalrechtlichen Erlaubnis sind.

Das Vorhaben liegt in der unmittelbaren Umgebung der evangelisch-lutherischen Kirche Unserer Lieben Frau am Berge (Oberkirche) mit Kirchhof, Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 ThürDSchG. Da sich die geplanten Maßnahmen auf den Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken können, bedürfen sie im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren einer denkmalrechtlich Erlaubnis.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Altlasten

Sollten sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen, damit geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4. 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 Regelungen zur Verwertung von Bodenmaterial, sind zu beachten.

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Das Plangebiet liegt in einer Region, in der Subrosionserscheinungen auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind. Vor Durchführung von Baumaßnahmen wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz einzuholen. Weiterhin wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

Erdtauchschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen zu übergeben.

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzentaten) sind zu beachten.

V1 Bauzeitenregelung

Gehölzentnahmen sowie die Abnahme des Oberbodens sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

V2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Strassenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 2700 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

7. Versorgungsleitungen

Im Bereich des Flurstückes 857 der Flur 11 Gemarkung (Plangebiet 2) Bad Frankenhausen befindet sich eine Gas Hochdruckleitung. Der Leitungsverlauf mit dem entsprechenden Schutzstreifen von 2m beidseitig wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Bei Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,50m als horizontaler Abstand zwischen der Stammachse der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage.

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

8. Planunterlage

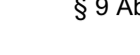
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen.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

Teil 2
Planzeichenerklärung

01 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

02 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

03 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, hier Zufahrt KAT



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: PKW - Parkfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wendeschleife Bus



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich



Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Schutz und Leitgrün

04 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

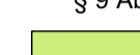
Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

Gasleitung (nachrichtliche Übernahme)

Hochdruck - Gasleitung mit Schutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)

05 GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche



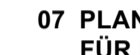
hier: Parkanlage

06 LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wald

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Bäume - Erhaltung



Bäume - Anpflanzen

08 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

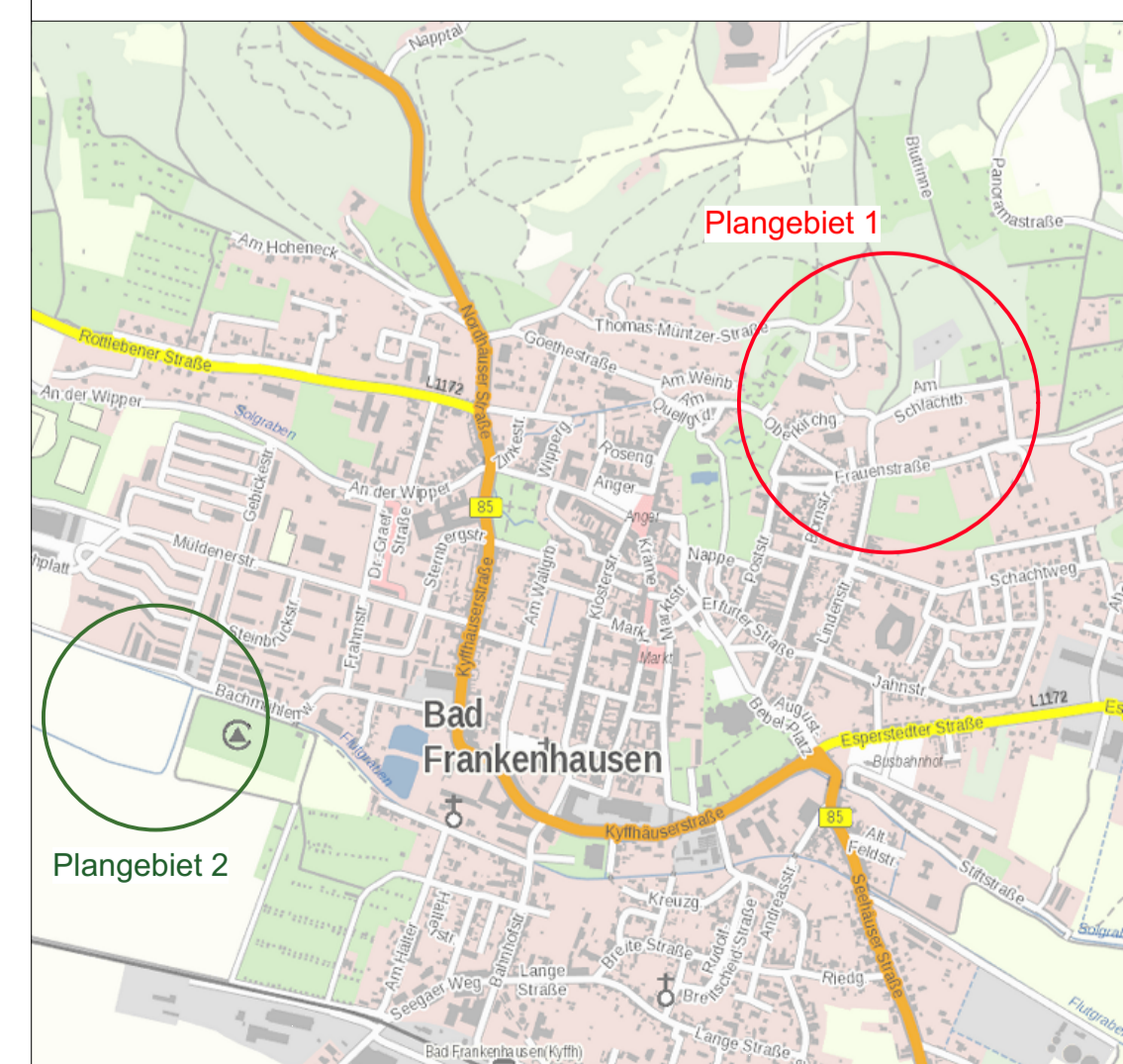
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehemaliges Kindersanatorium"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadtbereich" (informelle Darstellung)

Stadt Bad Frankenhausen

Bebauungsplan
"Touristische Erschließung der Oberkirche"



Quelle: Karte: Geoproyx-Geoportal © GD-LTh Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 500 / 1.000

Entwurf: Juni 2022

STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DJUMJAHN

Küße-Kohleitz-Str. 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meisplan.de
E-Mail: info@meisplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.