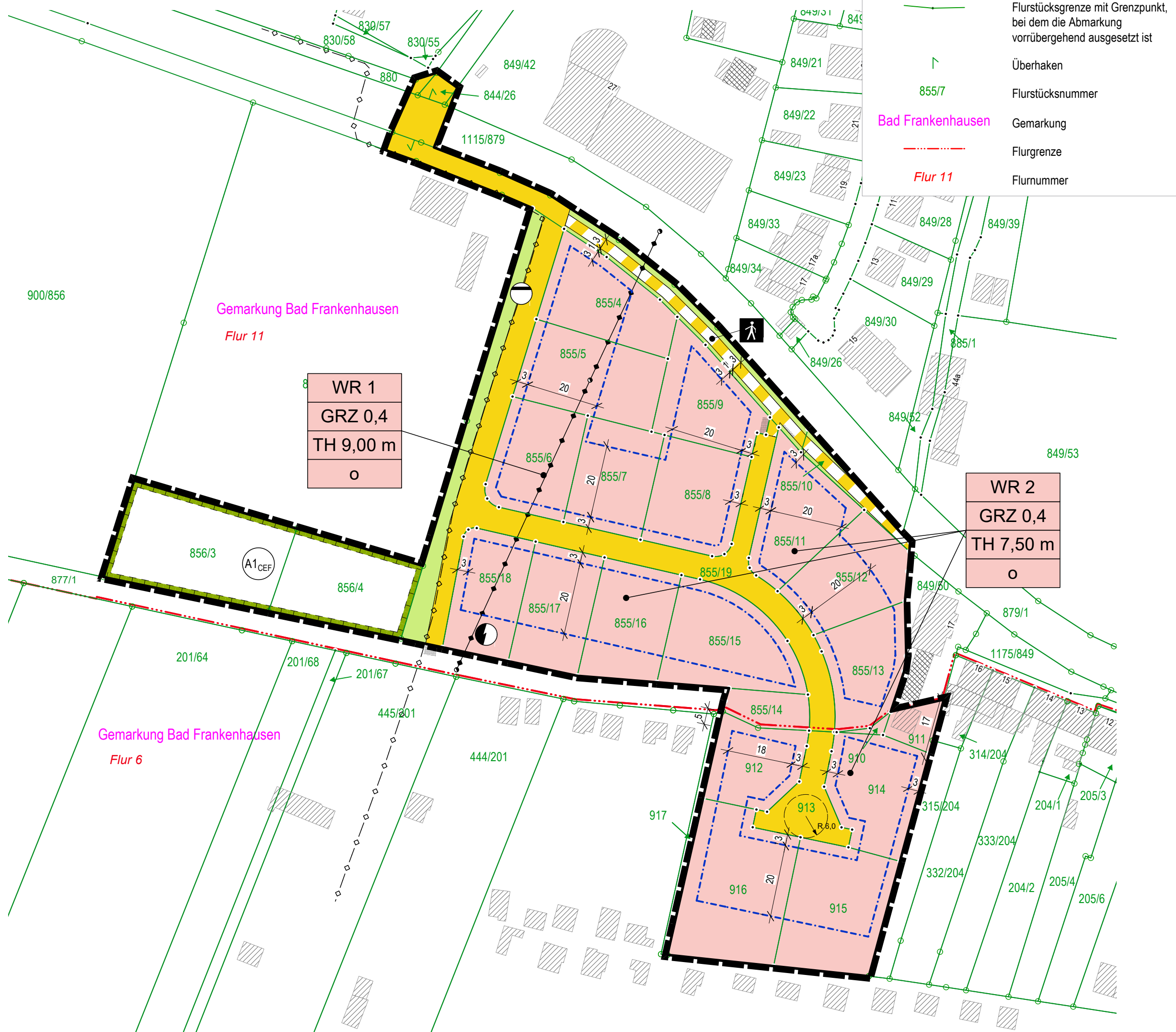


Teil 1A
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000
0 10 20 30 40 50

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



Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand
	sonstige Bauwerke
	Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
	Überhaken
	Flurstücksnummer
	Gemarkung
	Flurgrenze
	Flurnummer

Teil 1B
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Offene Bauweise
 - Baugrenze
- 04 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

- 05 HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Abwasserdruckleitung Bestand nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
 - Niederspannungsleitung Bestand nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- 06 GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
- 07 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 08 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) bestimmt sich nach § 3 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist mit 0,4 festgesetzt.
- § 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) wie folgt festgesetzt:
- WR 1: 9,00m
 - WR 2: 7,50m.
- Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.
- Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der fertig gestellten Erschließungsstraße der das jeweilige Grundstück zugeordnet ist, am Mittelpunkt der anliegenden Grundstücksseite.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- § 3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
- § 4 (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander mind. 8 m) anzupflanzen.
- § 4 (2) Das Niederschlagswasser der befestigten Fläche der einzelnen Grundstücke ist zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, sind Rückhalteanlagen auf den einzelnen Grundstücken (Zisternen oder Rückhaltemulden) mit einem Mindestinhalt von 5 m³ je Grundstück zu errichten.
- § 4 (3) Die im Geltungsbereich neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
 - Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
- Pflanzliste für Bäume**
- | | |
|--|--|
| Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe | Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe |
| Spitz-Ahorn - (Acer platanoides) | Feld-Ahorn - (Acer campestre) |
| Berg-Ahorn - (Acer pseudoplatanus) | Sand-Birke - (Betula pendula) |
| Trauben-Eiche - (Quercus petraea) | Holzappel - (Malus sylvestris) |
| Stiel-Eiche - (Quercus robur) | Traubenkirsche - (Prunus padus) |
| Winter-Linde - (Tilia cordata) | Wild-Birne - (Pyrus pyrastra) |
| Sommer-Linde - (Tilia platyphyllos) | Sal-Weide - (Salix caprea) |
| | Echte Mehlbeere - (Sorbus aria) |
| | Eisbeere - (Sorbus terminalis) |
| | Felsenbirne - (Amelanchier lamarckii) |
- § 4 (4) Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung A1_{CEP} ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet eine CEP-Maßnahme zur Habitatoptimierung für Zauneidechsen umzusetzen. Die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Flächen hat gemäß Maßnahmenblatt A1_{CEP} des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan (Anlage 1 der Begründung) zu erfolgen.
- 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**
- § 5 (1) Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung $\geq 25^\circ$ auszuführen. Flachdächer sind zulässig.
- § 5 (2) Die Dacheindeckung der Wohngebäude hat, außer bei Flachdächern, mit Ziegel- oder Beton-dacheindeckung zu erfolgen. Das Errichten von Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen der Solarthermie auf Dachflächen ist zulässig.

Teil 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
Aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. a.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes gerechnet werden. Die Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn jeder Maßnahme mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.
- 2. Munitionsfunde**
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- 3. Bodenschutz**
Für jeden, der auf den Boden einwirkt, bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4,7 BBodSchG). Die Bodeninnanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Baubedingte nachteilige Wirkungen auf den Boden sind durch geeignete baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden (Vermeidungsgrundsatz). Eine bodenkundliche Baubegleitung ist aufgrund der hohen Wertigkeit der Böden des Plangebietes bei der Umsetzung der Planung sicherzustellen. Sie umfasst die Umsetzung, Überwachung und Dokumentation der baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen (entsprechende Bodenschutzkonzept) während der Bauausführung und Nachsorge.
- 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.
- 4. Niederschlagswasser**
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser 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. Geologischen Verhältnisse und Belange**
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unanbefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unanbefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, 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 Pflanzenarten) sind zu beachten. Geholzentnahmen 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. Die **Baufeldfreimachung (Abnahme des Oberbodens) ist auf die Aktivitätsphase der Zauneidechse nach dem Winterschlaf und vor der Eiablage (01.04. bis 10.05.) bzw. alternativ auf das Zeitfenster nach dem Schlupf der Jungtiere und vor dem beginnenden Winterschlaf (15.08. - 31.08.) zu begrenzen.**
- 7. Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen 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.

Stadt Bad Frankenhausen

Bebauungsplan "Weidengasse"
ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

Quelle: Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab
Maßstab: 1 : 1.000
Verfahrensstadium: Vorentwurf
Druckdatum: Oktober 2024

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIGNER & 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.