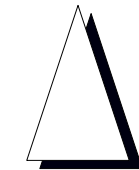
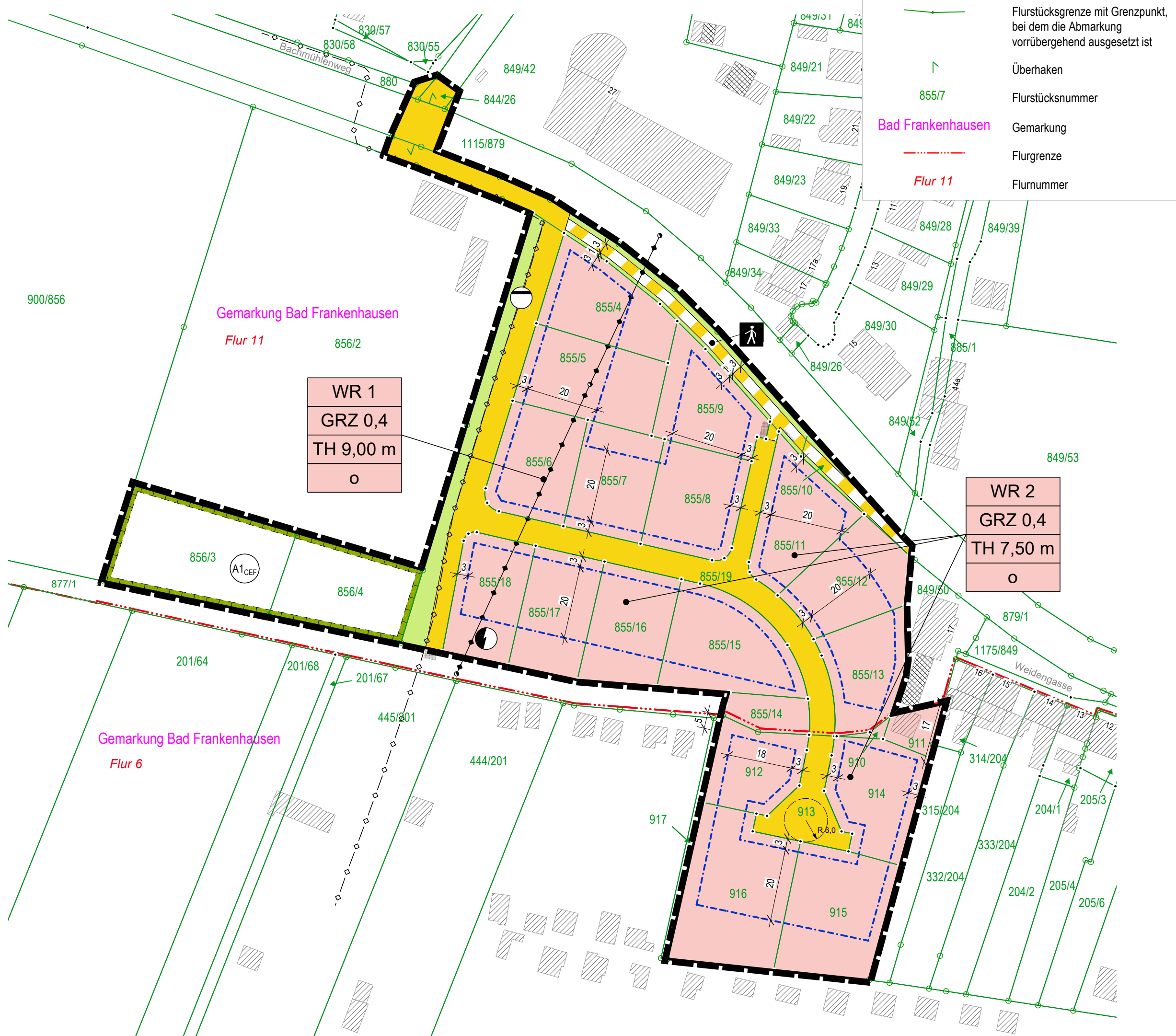


**Teil 1A**  
Zeichnerische Festsetzungen

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 abgemerkten 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

o Offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

**04 VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

**05 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Abwasserdruckleitung Bestand nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB  
 Niederspannungsfreileitung 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 Wohngebiete (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 m<sup>2</sup> 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 Rückhalteulden) mit einem Mindestinhalt von 5 m<sup>3</sup> je Grundstück zu errichten.  
§ 4 (3) Die im Geltungsbereich A neu an zu pflanzenden 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, Süßkirsche, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

**Pflanzliste für Bäume**  
Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe  
Spitz-Ahorn - (Acer platanoides)  
Berg-Ahorn - (Acer pseudoplatanus)  
Trauben-Eiche - (Quercus petraea)  
Stiel-Eiche - (Quercus robur)  
Winter-Linde - (Tilia cordata)  
Sommer-Linde - (Tilia platyphyllos)

Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe  
Feld-Ahorn - (Acer campestre)  
Sand-Birke - (Betula pendula)  
Traubenkirsche - (Prunus padus)  
Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)  
Elsbeere - (Sorbus torminalis)

§ 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<sub>CEP</sub>** ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet eine CEF-Maßnahme zur Habitatoptimierung für Zauneidechsen umzusetzen. Die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Flächen hat gemäß Maßnahmenblatt **A1<sub>CEP</sub>** des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan (Anlage 1 der Begründung) zu erfolgen.

§ 4 (5) 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 **M2** ist auf min. 40 % der Fläche eine naturnahe Biotophecke mit blütenreichen Säumen durch Pflanzung von gebietseigenen Gehölzen (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) gemäß Pflanzlisten des Maßnahmenblattes **M2** des Umweltberichtes anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind min. 40 Laubbäume 1. Ordnung mit einem Pflanzabstand von min. 10 m untereinander in die Pflanzung zu integrieren. Die Hecke ist durch standortgerechte gebietseigene Laubsträucher (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland; Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) aufzubauen. Es sind Pflanzabstände von 1,50 m zwischen Sträuchern; 2 m zu mittelgroßen Bäumen (2. Ordnung); 4 m zu Großbäumen (1. Ordnung) einzuhalten. Laubbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Umsetzung und Pflege der Flächen hat gemäß Maßnahmenblatt **M2** des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) zu erfolgen.

**5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**  
§ 5 (1) Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Walml- oder Pultdächer mit einer Dachneigung ≥ 25° auszuführen. Flachdächer sind zulässig.  
§ 5 (2) Die Dacheindeckung der Wohngebäude hat, außer bei Flachdächern, mit Ziegel- oder Betondacheindeckung zu erfolgen. Das Errichten von Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen der Solarthermie auf Dachflächen ist zulässig.

**6. Munitionsfunde**  
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

**7. Bodenschutz**  
Für jeden, der auf den Boden einwirkt, bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG). Die Bodeninanspruchnahme 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.

**8. 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.ä.) 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.

**9. Hinweise**

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.

**10. 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.

**11. 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 unaufgefordert 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 unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben.

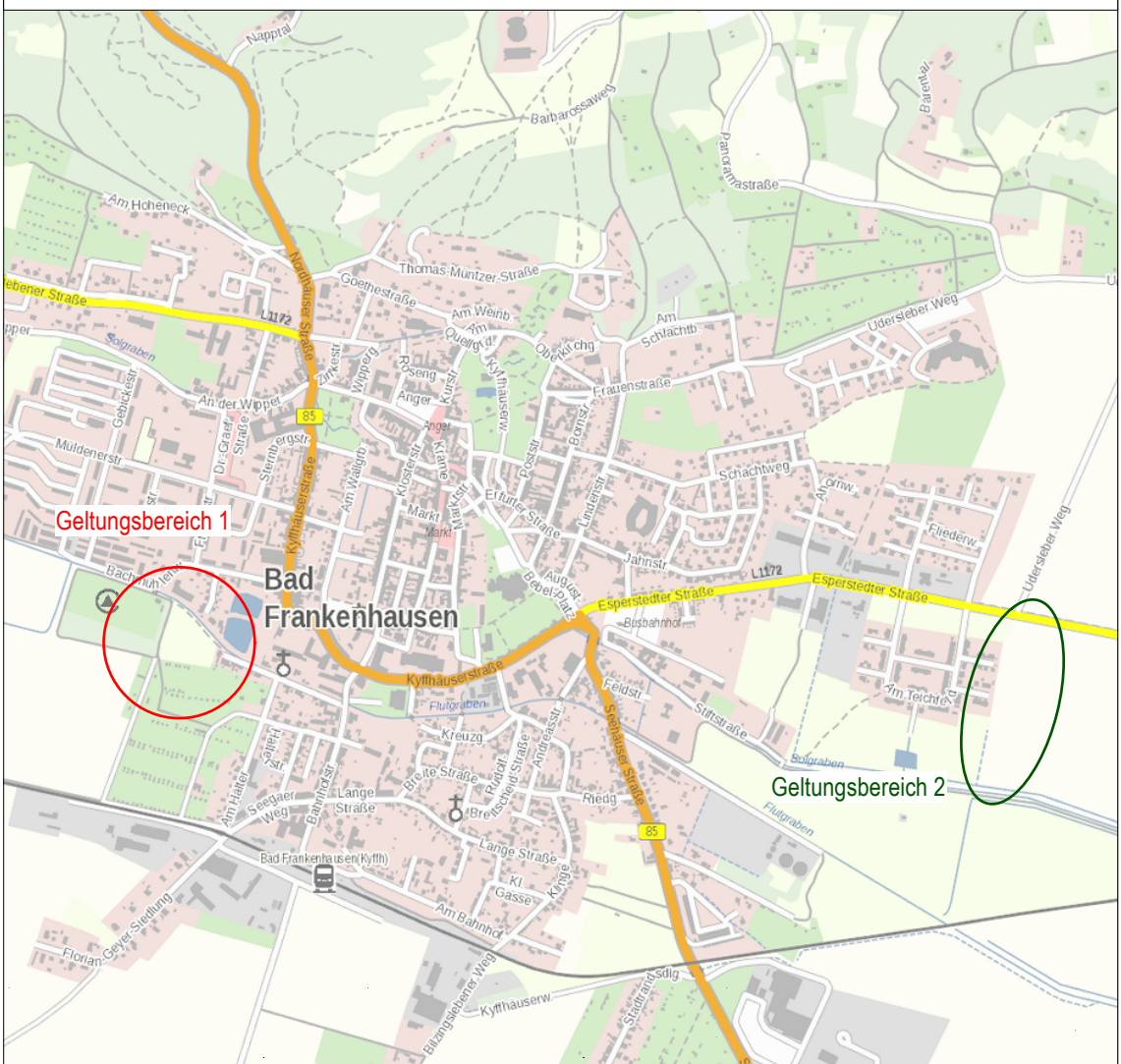
**12. Belange des Naturschutzes**  
Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Gehölzentrümmern sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen. Die Baufeldräumung (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.

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

**14. 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  
Verfahrensstand: Entwurf  
Druckdatum: November 2024  
STADTPLANUNGSBÜRO  
MEIßNER & DJUMJAHN  
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet: www.mei-plan.de  
E-Mail: info@mei-plan.de

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