

Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt ohne Abmarkung
- 20/29 Flurstücksnummer
- Ilfeld Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 11 Flurnummer

Teil 2
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 OK Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß hier: Oberkante
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**
 § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Mischgebieten (MI) bestimmt sich nach § 6 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
 § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebiet (MI) wird mit 0,6 festgesetzt.
 § 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Mischgebieten (MI), festgesetzt als Oberkante, beträgt im MI 1 maximal 18,00 m und im MI 2 maximal 10,00 m.
 Als Oberkante Gebäude gilt das, vom höchstgelegenen Geländepunkt an der baulichen Anlage gemessene Maß, von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 § 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
 § 4 (1) Im festgesetzten Mischgebiet MI 1 ist je angefangene 400 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
 § 4 (2) Die im Geltungsbereich vorhandenen und 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. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
Bäume: mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
 Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
Sträucher: v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x v.
 Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 § 5 Die im Geltungsbereich als solche festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungsträgern zu belasten.

Teil 4
Hinweise

- 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.
- Munitionsfunde**
 Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- Leitungen**
 Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- Niederschlagswasser**
 Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen.
- Belange der Grünordnung und Landschaftspflege**
 Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.
- 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. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

- Geologischen Verhältnisse und Belange**
 Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erd-aufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- 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.

Gemeinde Harztor

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Steinfeld" Gewerbegebiet Ilfeld

Maßstab: 1 : 1.000 Verfahrensstand: Entwurf Druckdatum: November 2017

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
 Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung
 Stadtplanung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung, inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
 Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen

Telefon: 03631/990919
 Telefax: 03631/981300
 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.