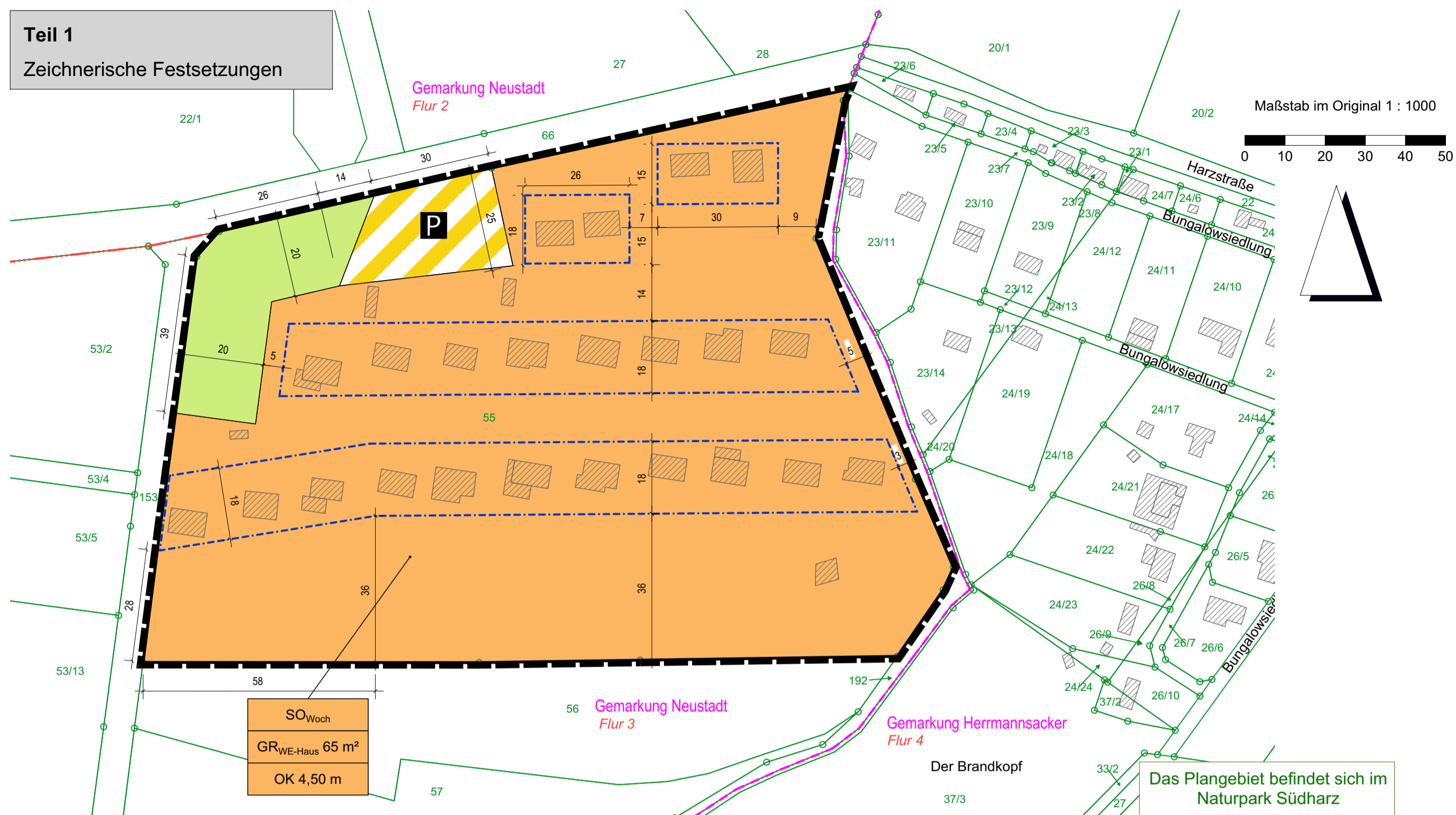


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2 Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO_{Woch} Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" (§ 10 (3) BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR_{WE-Haus} Grundfläche je Wochenendhaus als Höchstmaß

OK Oberkante als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

--- Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater PKW - Parkplatz

09 GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Teil 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 10 BauNVO)

§ 1 (1) Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ SO_{WOCH} gem. § 10 (3) BauNVO sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- Wochenendhäuser,
- ein Kfz-Stellplatz oder eine Garage/Carport (gem. § 12 BauNVO) pro Wochenendhaus,
- Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

§ 1 (2) Wochenendhäuser sind als Einzelhäuser zu errichten. Die Errichtung von Hausgruppen wird ausnahmsweise und begrenzt auf 2 Wochenendhäuser pro Hausgruppe zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Wochenendhaus wird gem. § 10 (3) BauNVO mit einer Größe von maximal 65 m² festgesetzt.

§ 2 (2) Zusätzlich dazu ist im Sondergebiet SO_{WOCH} die Errichtung von

- Garagen/Carports oder Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen gem. § 1 (1) Pkt. b) und c) der Textlichen Festsetzungen in einer Größenordnung von insgesamt max. 30 m² pro Wochenendhaus und
- gemeinschaftlich genutzten Wegen in versickerungsoffener Bauweise sowie Gemeinschaftsanlagen der Ver- und Entsorgung der Wochenendhäuser, in einer Größenordnung von insgesamt maximal 1.500m² zulässig.

§ 2 (3) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen im Sondergebiet SO_{WOCH} wird als maximal zulässige Oberkante (OK) mit 4,50 m festgesetzt.

Als Oberkante gilt das bergseitig gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Höhenbezugspunkt ist der höchste Geländepunkt der unmittelbar am Gebäude anstehenden, unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche.

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

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO_{WOCH} erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

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

§ 4 Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (PKW-Parkplatz) sind mit versickerungsoffenen Belägen auszuführen.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) BauGB)

§ 5 (1) Im Sondergebiet SO_{WOCH} oder in der festgesetzten privaten Grünfläche ist je Wochenendhaus

- mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum (Hochstamm) und
- eine mindestens 1,5-reihige standortgerechte Strauchhecke aus einheimischen Laubsträuchern auf einer Länge von 10m (oder alternativ 3 Laubsträucher als Gruppe) anzupflanzen.

§ 5 (2) Vorhandene sowie neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten 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 Pflegeschnitt vorzunehmen. 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 10-12 cm, 3 x v.

§ 5 (3) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

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. Leitungen

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

5. 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.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- 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).
- Die **Baufeldfreimachung bei Baumaßnahmen** sollte außerhalb der Winterschlafzeiten von Reptilien und Amphibien, somit bis Oktober (vor der Winterruhe der Amphibien/ Reptilien) bzw. ab März nach dem Abwandern der Amphibien zu den Laichgewässern, erfolgen. Möglicherweise vorhandene Tiere sind dann noch mobil und können sich durch Flucht der Gefahr entziehen. Vor dem Abschieben des Oberbodens empfiehlt sich eine nochmalige Begehung des Areals. Evtl. vorgefundene Tiere sind dabei abzusammeln und in geeignete Bereiche außerhalb des Baufeldes freizusetzen.
- Borde und Zäune/ Einfriedungen im Plangebiet** sind so zu gestalten, dass sie kein Hindernis für wandemde Amphibien darstellen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 5 cm zu gewährleisten. Borde müssen alle 10 m ebenerdig passierbar sein.

6. Geologischen Verhältnisse und Belange

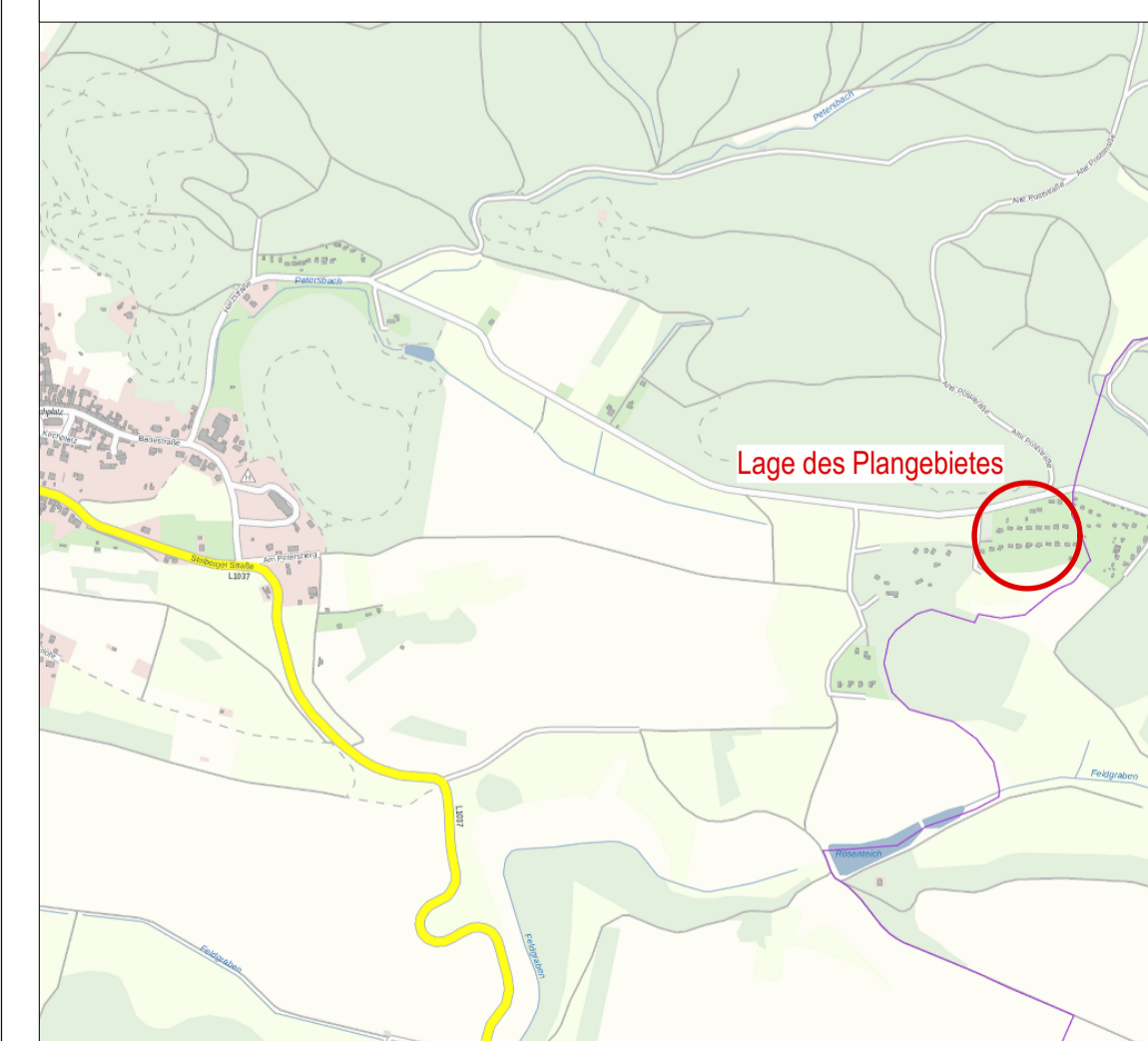
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen,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

7. 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

Bebauungsplan Nr. 14 "Bungalowsiedlung Gangerfeld II" (OT Neustadt)



Quelle: Karte: GeoProxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geo-proxy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Verfahrensstand: Vorentwurf Druckdatum: April 2020

STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & 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.