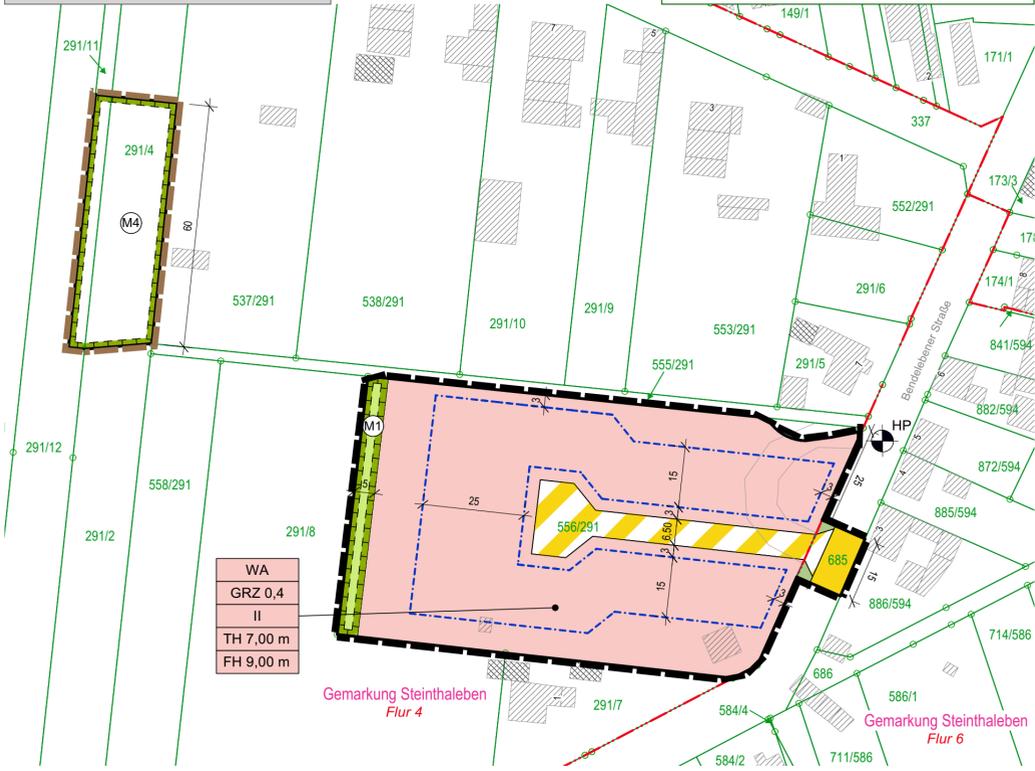
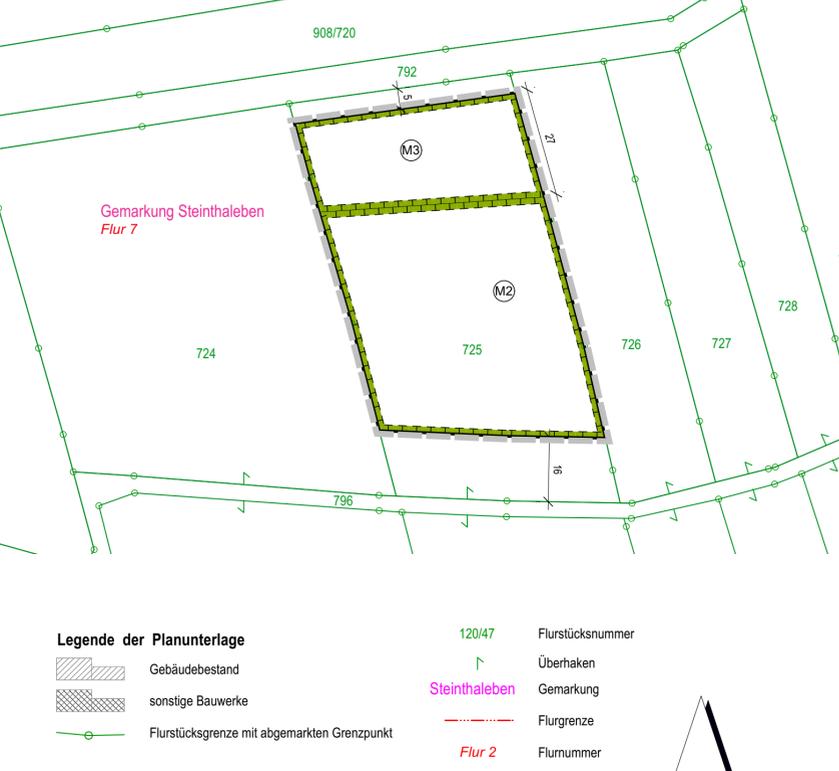


Teil 1 A
Zeichnerische Festsetzungen



Die Geltungsbereiche 1 und 3 befinden sich im Naturpark "Kyffhäuser"

Teil 1 B
Zeichnerische Festsetzungen



Der Geltungsbereich 2 befindet sich im Naturpark, im LSG und im EU-Vogelschutzgebiet "Kyffhäuser" sowie im FFH Gebiet "Kyffhäuser - Badraer Schweiz- Solwiesen"

- Legende der Planunterlage**
- Gebäudebestand
 - sonstige Bauwerke
 - Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt

Teil 2
Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: privater Wohnweg

- GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1 (GB1) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 2 (GB2) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 3 (GB3) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HP Höhenbezugspunkt über 182,8 m NHN

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO)**
- § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ist ausgeschlossen.
- § 2 (2) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt.
- Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.
- Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade).
- Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Bendelebener Straße“ in Verlängerung der Flurstücke 872/594 und 885/594 der Flur 6 Gemarkung Steinhaleben.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- § 3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- § 4 (1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ im Geltungsbereich 1 ist eine mehrreihige freiwachsende Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung gebietseigener, standortgerechter Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und in die Heckenpflanzung zu integrieren.
- Die Pflanzungen haben gemäß Maßnahmenblatt „M1“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.
- § 4 (2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ im Geltungsbereich 2 soll der stark überalterte Streuobstbestand durch ein geeignetes Pflegekonzept saniert und durch Nachpflanzungen ergänzt werden.
- Die Pflege bzw. die Pflanzungen haben gemäß Maßnahmenblatt „M2“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.
- § 4 (3) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ im Geltungsbereich 2 ist aus dem Intensivgrünland ein Halbtrockenrasen zu entwickeln.
- Die Maßnahme hat gemäß Maßnahmenblatt „M3“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

- § 4 (4) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M4“ im Geltungsbereich 3 sind mindestens 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Weide – oder Wildtiere zu schützen.
- Die Pflanzung hat gemäß Maßnahmenblatt „M4“ als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.
- § 4 (5) 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 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

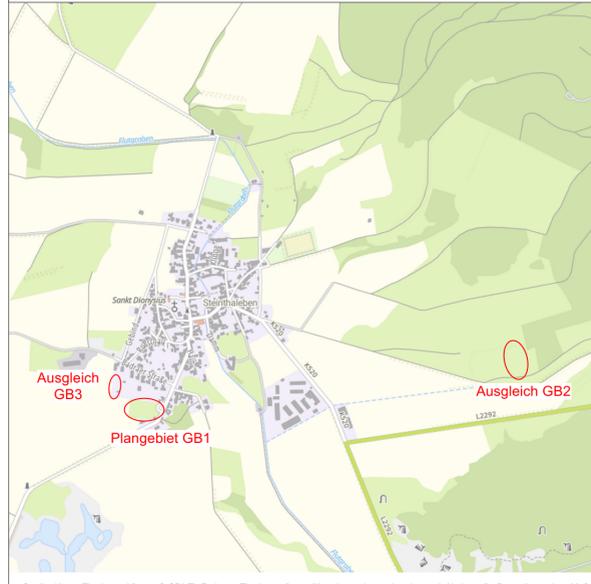
Teil 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer-Denkmalchutzgesetz 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. 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 entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.
- 4. Niederschlagswasser**
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser 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. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- 6. Belange des Naturschutzes**
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02.p.a. vorzunehmen.
- Die Schutzmaßnahmen S1 (Schutzvor Beeinträchtigungen des Bodens) und S2 (Schutzmaßnahmen für vorhandene Bäume im Baufeld) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die entsprechenden Maßnahmenblätter als Anlage zum Umweltbericht sind dabei zu berücksichtigen.
- Die Vermeidungsmaßnahmen V1 (Baubedingter Verlust von Gehölzen und Gebäudestrukturen als Lebensstätten von Vogelarten und Fledermäusen), FCS 1 (Ersatzquartiere für Nischen und Höhlenbrüter) und FCS 2 (Ersatzquartiere für Fledermäuse) sind umzusetzen. Die entsprechenden Maßnahmenblätter als Anlage zum Umweltbericht sind dabei zu berücksichtigen.

- 7. Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren 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.

Gemeinde Kyffhäuserland
Bebauungsplan Nr. 02/2023
"Wohngebiet Bendelebener Straße"
im Ortsteil Steinhaleben



Quelle: Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/) – Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Vorentwurf Druckdatum: Mai 2024

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & 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.