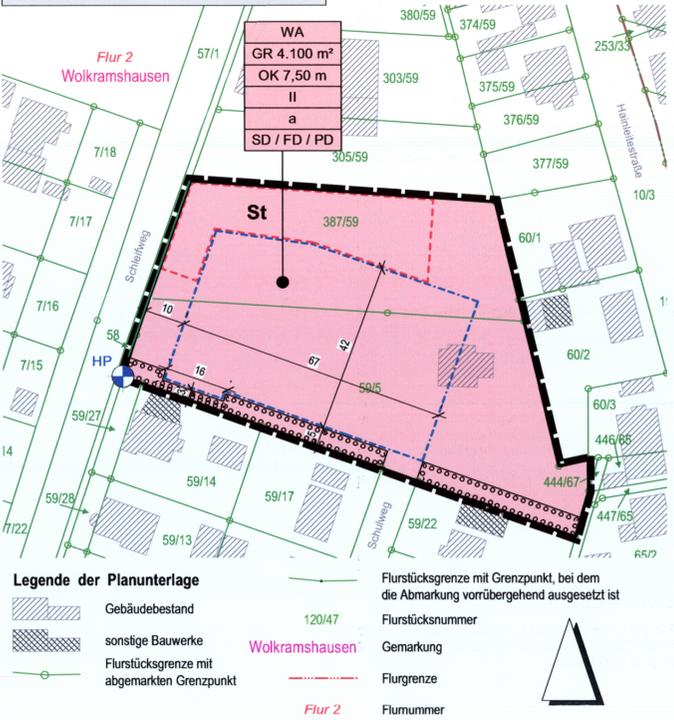


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GR Grundfläche als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante Gebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

a abweichende Bauweise
Baugrenze
SD / FD / PD Sattel-, Flach bzw. Pultdächer

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
HP Höhenbezugspunkt 208,6 m über NHN

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO)

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen.

§ 1 (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie
- Garagen, Stellplätze und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO

für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf allgemein zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

§ 2 Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal 7,50 m. Als Oberkante gilt der obere 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). Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Fahrstuhl, PV-, Lüftungs- und Klimaanlage bis maximal 1,5 m sowie Schornsteine bis maximal 3 m ist zulässig. Der Höhenbezugspunkt wurde in der Planzeichnung rechtseindeutig festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 3 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (2) Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Balkonen, Erkern, Windfängen und überdachten Eingängen bis zu 1 m ist zulässig.

§ 3 (3) Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird und die Länge des Gebäudes 55 m betragen darf.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 4 (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, mindestens 1 gebietseigene, standortgerechter Laubbäum (2. Ordnung) oder regionaltypischer, standortgerechter Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 4 (2) In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 13 gebietseigene, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder regionaltypische, standortgerechte Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume gemäß Textlicher Festsetzung § 4 (1) können dabei angerechnet werden.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

§ 5 (1) Im Plangebiet sind neben Satteldächern auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

§ 5 (2) Die nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommene Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

6. Festsetzung gemäß § 12 (3a) BauGB

§ 6 Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden, da aus der Umgebung des Plangebietes bereits jungsteinzeitliche Siedlungsreste dokumentiert sind.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

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 Regelwerke zur Verwertung von Bodenmaterial sind zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Gemäß Geotechnischem Bericht ist der Standort aufgrund der ausreichenden Wasserdurchlässigkeit der Sande und Kiese für eine Versickerung geeignet.

5. 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 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. Bergbauliche Belange

Der Standortbereich befindet sich über dem Bergwerkseigentumfeldes „Sondershausen“. In den Grenzen des Bergwerkseigentumfeldes befindet sich ein gut ausgebildetes Kalilager, an dessen Gewinnung in absehbarer Zeit ein mögliches wirtschaftliches Interesse besteht, zumindest das Gewinnungsrecht bleibt gesichert. Somit wäre ein späterer Abbau nicht vollständig auszuschließen (siehe dazu auch Pkt. 11. der Begründung).

7. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Unvermeidbare **Gehölzentnahmen** sind gem. § 44 (1) BNatSchG **nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02.** p. a. vorzunehmen.

Pflanzqualitäten:

Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht geplant werden. Für die Pflanzungen der gebietsheimischen Gehölze (ausgenommen Obstgehölze), sind Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) zu verwenden. 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.

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

Zudem ist die Baumschutzsatzung der Landgemeinde Stadt Bleicherode zu beachten.

8. Belange des Artenschutzes

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung Fledermäuse, ist festzustellen, dass bei der gründlichen Untersuchung der Gebäudeteile sowie des Grundstückes keinerlei Hinweise auf eine Besiedlung mit Fledermäusen, wie Fledermaus-Kot oder Insektenreste unterhalb von Fressplätzen, gefunden werden konnten. Alle Gebäudeteile wurden abgegangen und Decken, Fußböden sowie Spalten und Löcher der drei Baurinnen mit einer starken Taschenlampe ausgeleuchtet. Fledermäuse und Kot-Spuren wurden hier nicht festgestellt.

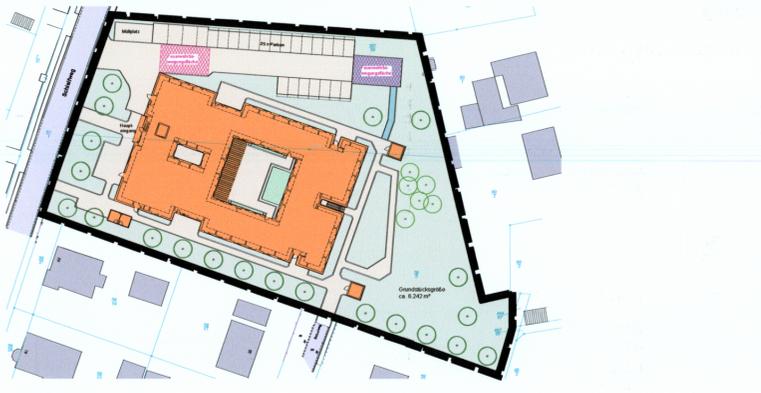
Es konnten im kartierten Grundstück keinerlei Hinweise auf eine Besiedlung mit Fledermäusen gefunden werden.

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-Strahlenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

9. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gemäß den entsprechenden Regelwerken sowie DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Nordhausen, den 12.09.2023

i.v. Smbc

Teil 6
Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Landgemeinderat	am 23.02.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt)	am 01.05.2023
2. - Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Landgemeinderates zum Planentwurf gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB	am 27.04.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt)	am 01.05.2023
- Öffentliche Auslegung der Planunterlagen des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 09.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom 04.05.2023 bis 12.06.2023

01. AUG. 2023
Bleicherode, den
Unterschrift Rostek
Bürgermeister

3. - Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Mitteilung des Abwägungsergebnis
Bleicherode, den 01. AUG. 2023
am 27.07.23
am 01.08.23
Unterschrift Rostek
Bürgermeister

4. - Genehmigung mit Schreiben des Landkreises Nordhausen Kraft Gesetzes durch Fristablauf erteilt
Bleicherode, den 29. SEP. 2023
am 29.09.23
Unterschrift Rostek
Bürgermeister

5. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.
Bleicherode, den 29. SEP. 2023
am 29.09.23
Unterschrift Rostek
Bürgermeister

6. - Nach Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten
Bleicherode, den 03. NOV. 2023
am 01.11.2023
Unterschrift Rostek
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 05. JULI 2023 übereinstimmen.
Artern, den 05. JULI 2023
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Katasterbereich Artern -

Landgemeinde Stadt Bleicherode

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26
"Schleifweg" (OT Wolframshausen)



Maßstab: 1 : 1.000
Verfahrensstand: Rechtsplan
Datedatum: Juni 2023

STADTPLANUNGSBÜRO
MEßNER & 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.