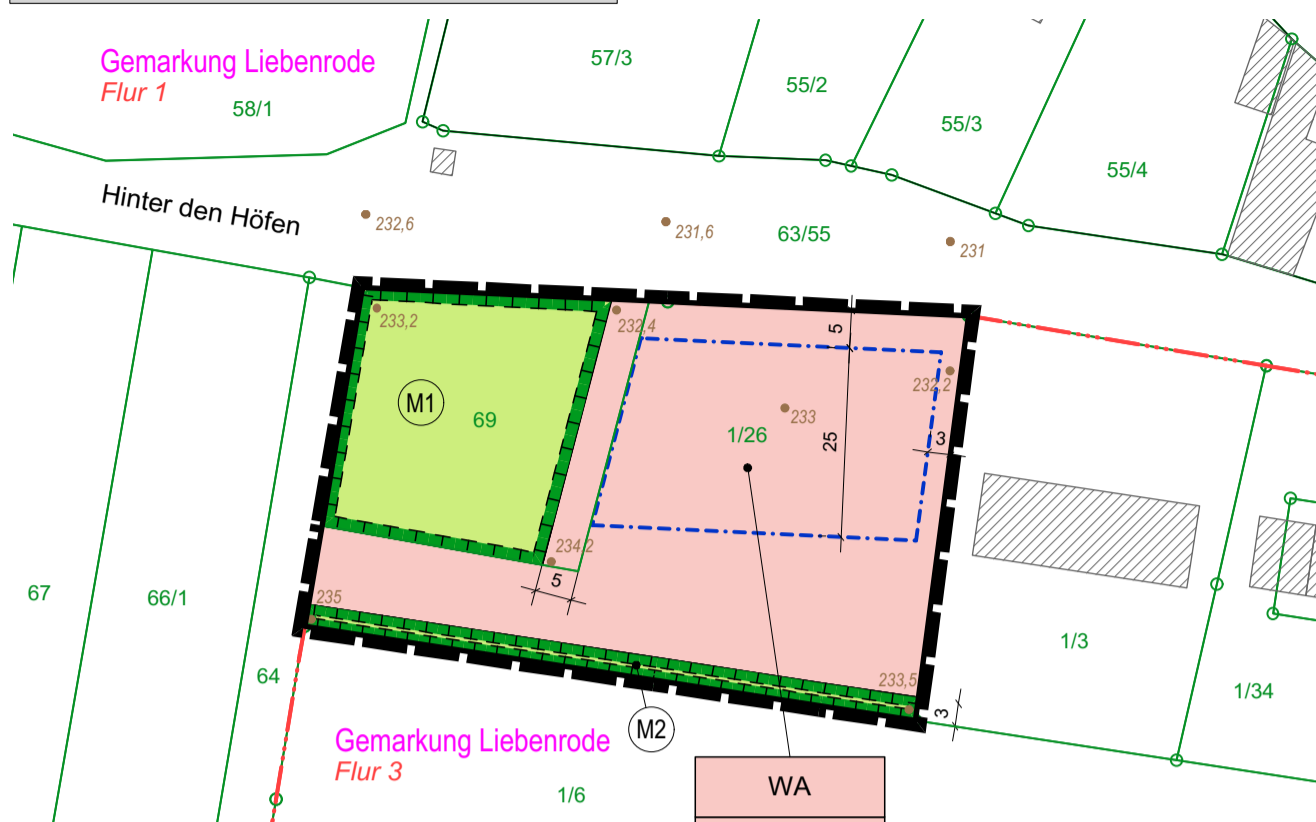


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen

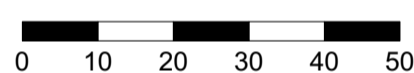
Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Südharz"



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
- 1/26 Flurstücksnummer
- Liebenrode Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- 233 Höhe über NN

Maßstab im Original 1 : 1000



Teil 2 Planzeichenerklärung

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe

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

- Baugrenze

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

- private Grünflächen

05 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 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 dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,3 festgesetzt.

- § 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das bergseitig (der höchste Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Als Traufhöhe gilt das bergseitig (der höchste Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche 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.

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

- § 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB)

- § 4 (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.

- § 4 (2) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist der Bestand an einheimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten.

- § 4 (3) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist eine einreihige geschlossene Strauchhecke (Pflanzabstand max. 2,00m) aus standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00m über dem anstehenden Gelände zulässig.

- § 4 (4) Innerhalb der privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist die Errichtung von Zäunen in einer Höhe von bis zu 2,00m zur Grundstückseinfriedung zulässig.

- § 4 (5) 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.

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.

Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

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. 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 DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

4. wasserrechtliche Belange

Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage hat entsprechend dem DWA-Regelwerk Merkblatt DWA - A 138 zu erfolgen.

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, aus dessen weiterem Umfeld Subrosionserscheinungen in Form von Erdfällen und Senken bekannt sind. Vergleichbare Phänomene sind auch am Standort nicht auszuschließen. Der Baugrund sollte daher im Hinblick auf Subrosionserscheinungen erkundet werden. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tjug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso ist, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

7. Belange des Immissionsschutzes

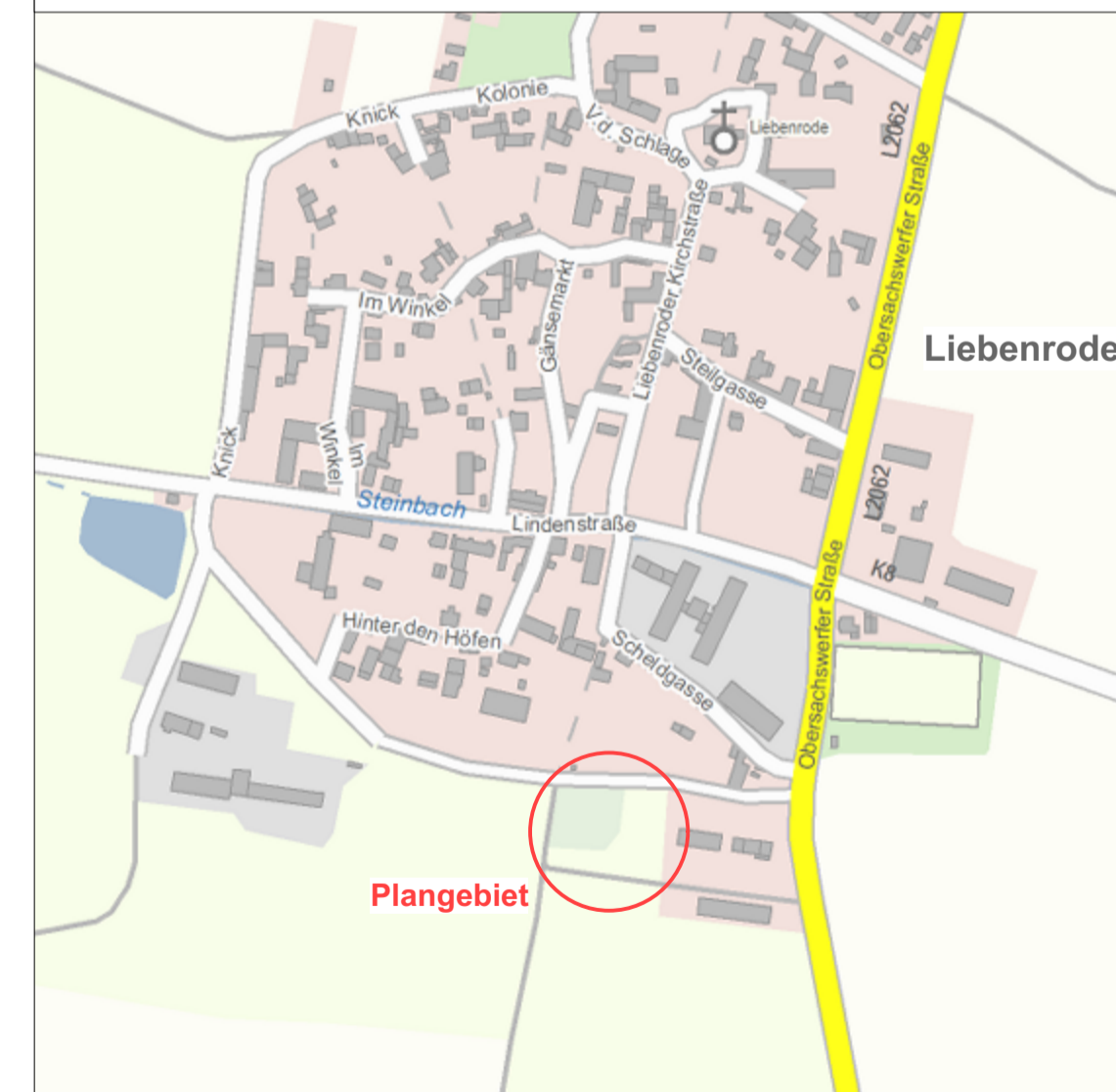
Der im Umfeld des Bauvorhabens emittierte Lärm ist vom Bauherren zu ermitteln und entsprechend DIN 4109 ist Schallschutz mit dem Ziel der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb von Gebäuden tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nach Pkt. 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA-Lärm vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) i.V.m. dem Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 07.07.2017, Az. IG 17 - 501-1/2 (Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm — TA Lärm) vorzusehen.

9. 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 Hohenstein

Bebauungsplan Nr. 1/2018 "Hinter den Höfen" (OT Liebenrode)



Maßstab: 1 : 1.000	Verfahrensstand: 2. Entwurf	Druckdatum: August 2019	
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.