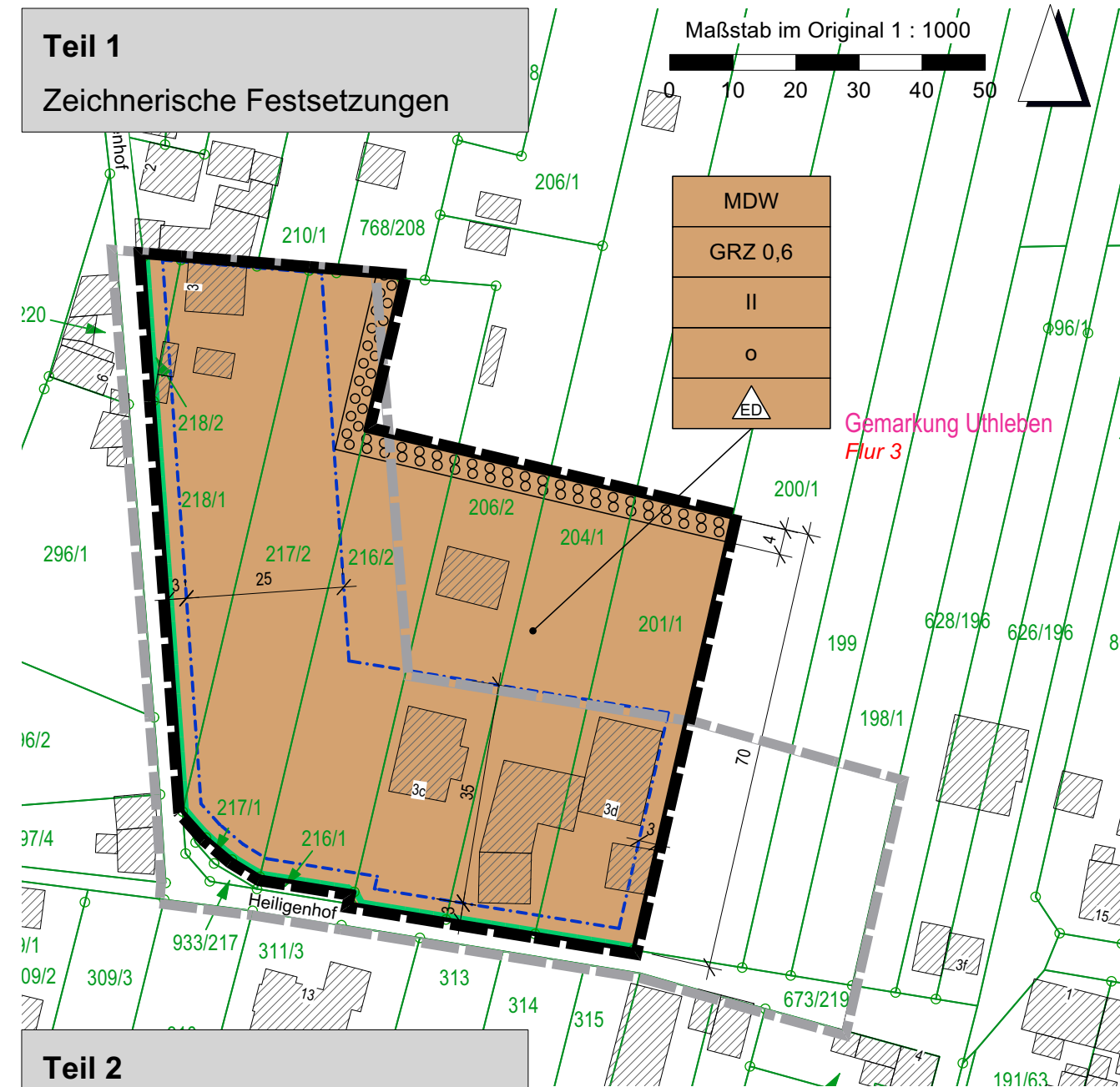


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

06 VERKEHRSFÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Abrundungssatzung Nr. 03 "Heiligenhof" (informelle Darstellung)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 5a, 19, 20 BauNVO)

- § 1 (1) Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen in dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet (MDW) bestimmt sich nach § 5a BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 5a (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) ausgeschlossen.
- § 1 (2) Die zulässige Grundflächenzahl, festgesetzt als GRZ gem. § 19 (1) BauNVO, beträgt im Dörflichen Wohngebiet (MDW) 0,6.
- § 1 (3) Die Geschossigkeit der Gebäude im Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- § 2 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche im Dörflichen Wohngebiet (MDW) ist durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- § 2 (2) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- § 3 (1) Im Geltungsbereich ist je Baugrundstück mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
- § 3 (2) Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sind je 15 lfd. Meter Pflanzstreifenlänge mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) und 3 einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen. Der festgesetzte Pflanzstreifen (Pflanzgebotsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB) darf je Baugrundstück auf einer Länge von maximal 3 m, zur Anlage eines Durchgangs/Weges, unterbrochen werden.
- § 3 (3) 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 12-14 cm, 3 x v.
Sträucher: v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

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

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand
 sonstige Bauwerke
 Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
216/2 Flurstücksnummer
Uthleben Gemarkung
Flur 3 Flurnummer

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits mehrere archäologische Fundstellen mit Funden der späten Bronze- und frühen Eisenzeit bekannt. Es muss daher 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. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar mindestens zwei Wochen vor Beginn 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).

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser 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 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) spätestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse sind der TLUBN spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen zu übermitteln.

6. Belange des Naturschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
- Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.
- 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.

7. Versorgungsleitungen

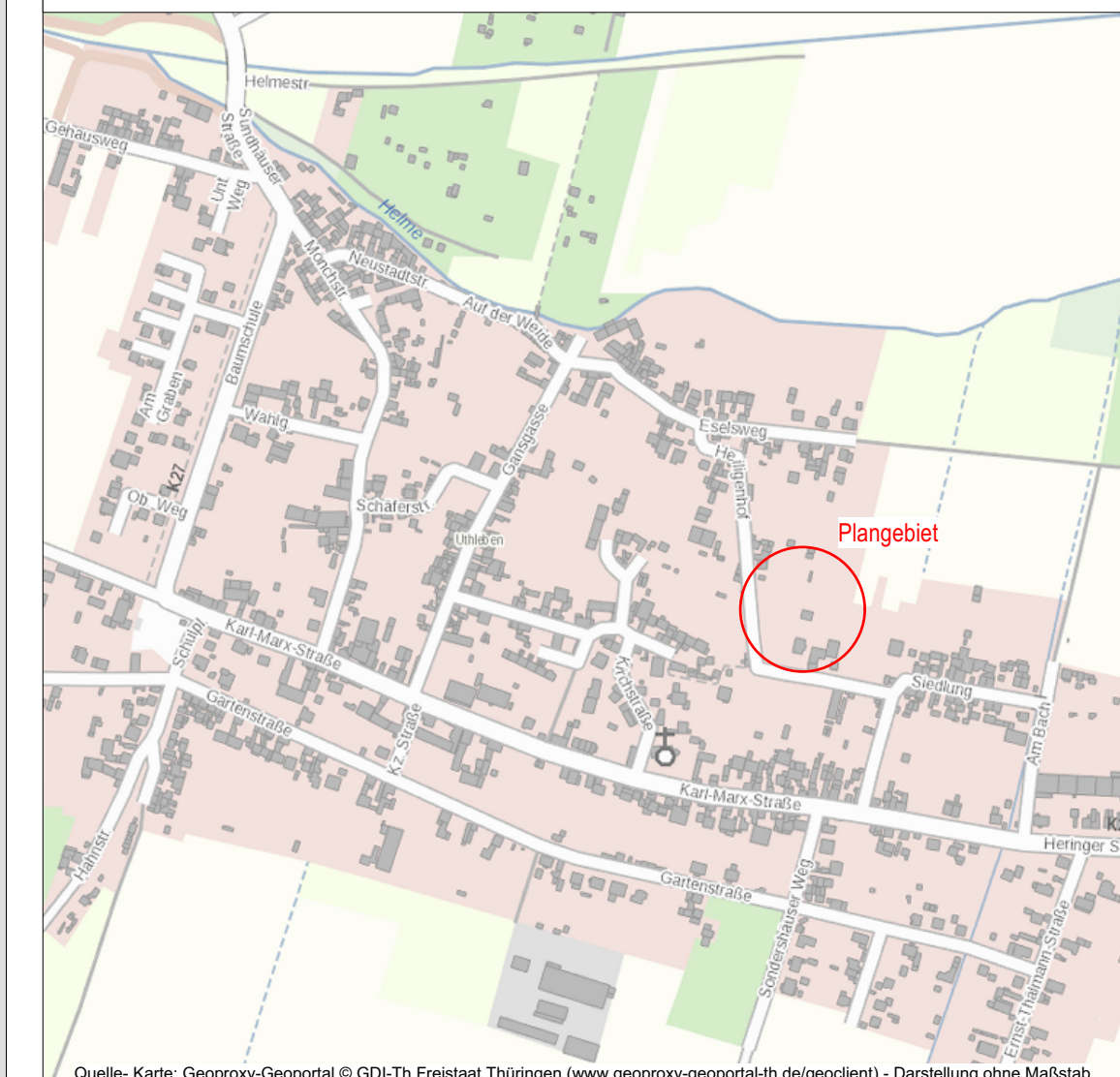
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. den gültigen Regelwerken und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

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.

Stadt Heringen / Helme

Bebauungsplan Nr. 5
"Heiligenhof" (OT Uthleben)



Quelle: Karte: Geoproxy-Geoportal © GDH-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000	Verfahrensstand: überarbeiteter Entwurf	Druckdatum: März 2023
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.