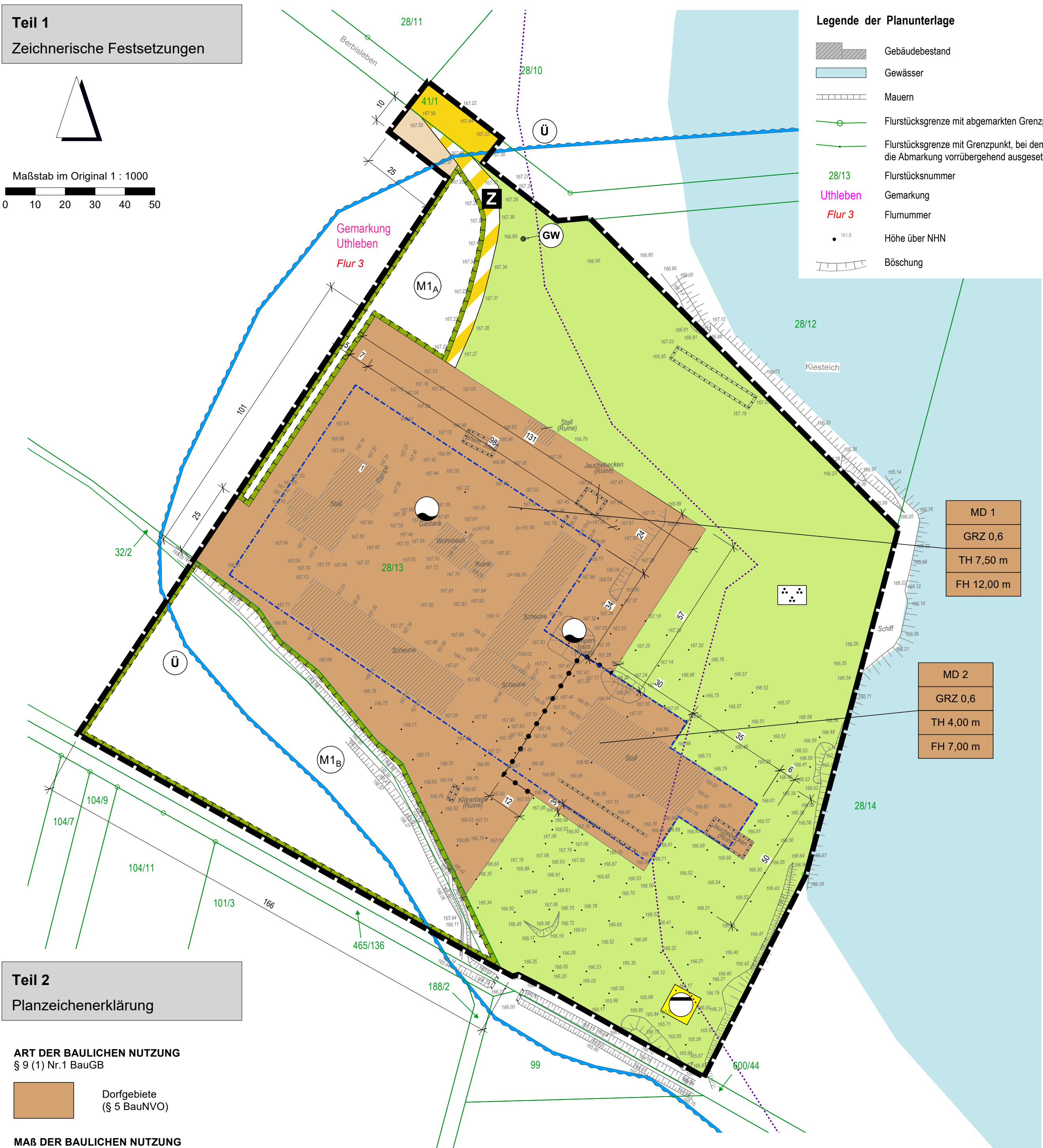
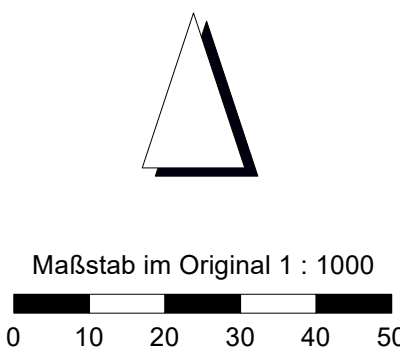


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



MD 1
GRZ 0,6
TH 7,50 m
FH 12,00 m

MD 2
GRZ 0,6
TH 4,00 m
FH 7,00 m

Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
--	--------------------------

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, 23 BauNVO

	Baugrenze
--	-----------

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Grundstückszufahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen hier: Kläranlage
	Trinkwasserbrunnen

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

	private Grünflächen hier: Parkanlage
--	--------------------------------------

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 (6a) BauGB

	durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Helme (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB)
--	---

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
--	---

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 und (6) BauGB
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	50 m Linie gem. § 61 BNatSchG (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)
	Landesgrundwassermessstelle Uthleben 1/1999 (Mst.-Nr. 116181) - informelle Darstellung

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten **Dorfgebieten (MD1 und MD2)** bestimmt sich nach § 5 BauNVO. Die gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO zulässige Errichtung von Tankstellen wird gem. § 1 (5) BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (3) 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) in den Dorfgebieten (MD1 und MD2) wird mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im **Dorfgebiet (MD1)** wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,00m und Firsthöhe (FH) von 12,00m festgesetzt. Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im **Dorfgebiet (MD2)** wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50m und Firsthöhe (FH) von 7,00m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude. Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Geländehöhe von 168 mÜNN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 4 (1) Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Grünlandflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen (2malige Mahd oder Beweidung pro Jahr und Abtransport des Mahdgutes).

§ 4 (2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen die **außerhalb** des nachrichtlich übernommenen Abstandsbereiches gem. § 61 BNatSchG festgesetzt wurden, ist das Anlegen von Wegen, befestigten Flächen, Spiel-, Sport- und Sitzplätzen sowie die Errichtung von Zaunanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25b) BauGB)

§ 5 (1) Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen oder im Bestand zu erhalten.

§ 5 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ (M1A und M1B) sind als Initialpflanzung eine Randeingrünung in Form einer mehrreihigen, geschlossenen, freiwachsenden Laubhecke sowie kleine Strauchgruppen innerhalb der Fläche anzupflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten. Danach ist der restliche Teil der Flächen der Sukzession zu überlassen. Ziel ist die Ausbildung eines geschlossenen Laubgebüsches. Je angefangene 500m² in Anspruch genommener Grundfläche gem. § 19 BauNVO sind 400m² des geschlossenen Laubgebüsches durch Initialpflanzung umzusetzen. Die Pflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und gemäß **Maßnahmenblatt „M1“** als Anlage des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.

§ 5 (3) Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschritt vorzunehmen.

Pflanzliste:		
Bäume I. Ordnung:		Bäume II. Ordnung:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)		Feld-Ahorn (Acer campestre)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)		Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)		Sand-Birke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)		Holzappel (Malus sylvestris)
Esche (Fraxinus excelsior)		Vogelkirsche (Prunus avium)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)		Traubenkirsche (Prunus padus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)		Wild-Birne (Pyrus pyraeaster)
Silber-Weide (Salix alba)		Sal-Weide (Salix caprea)
Winter-Linde (Tilia cordata)		Bruch-Weide (Salix fragilis)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)		Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Berg-Ulme (Ulmus glabra)		Eberesche (Sorbus aucuparia)
Roskastanie (Aesculus hippocastanum)		Elsbere (Sorbus torminalis)
Sträucher:		Pflanzqualitäten:
Kornelkirsche (Cornus mas)		Bäume:
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)		Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x v., o.B.
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)		Sträucher:
Hasel (Corylus avellana)		v.Str. mB, 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
Zweiggriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata)		Obstbäume:
Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)		Apfel, Süßkirsche, Pflaume, Birne, Walnuss
Faulbaum (Rhamnus frangula)		Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 3 x v.
Korb-Weide (Salix viminalis)		
Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)		
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)		
Holunder (Sambucus nigra)		
Berberitze (Berberis vulgaris)		
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)		
Feld-Rose (Rosa arvensis)		
Hunds-Rose (Rosa canina)		
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)		
Purpur-Weide (Salix purpurea)		
Pflaflenhütchen (Euonymus europaeus)		

§ 5 (4) 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 Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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

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, Grundwassermessstellen, 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 die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) ist sofort zu kontaktieren.

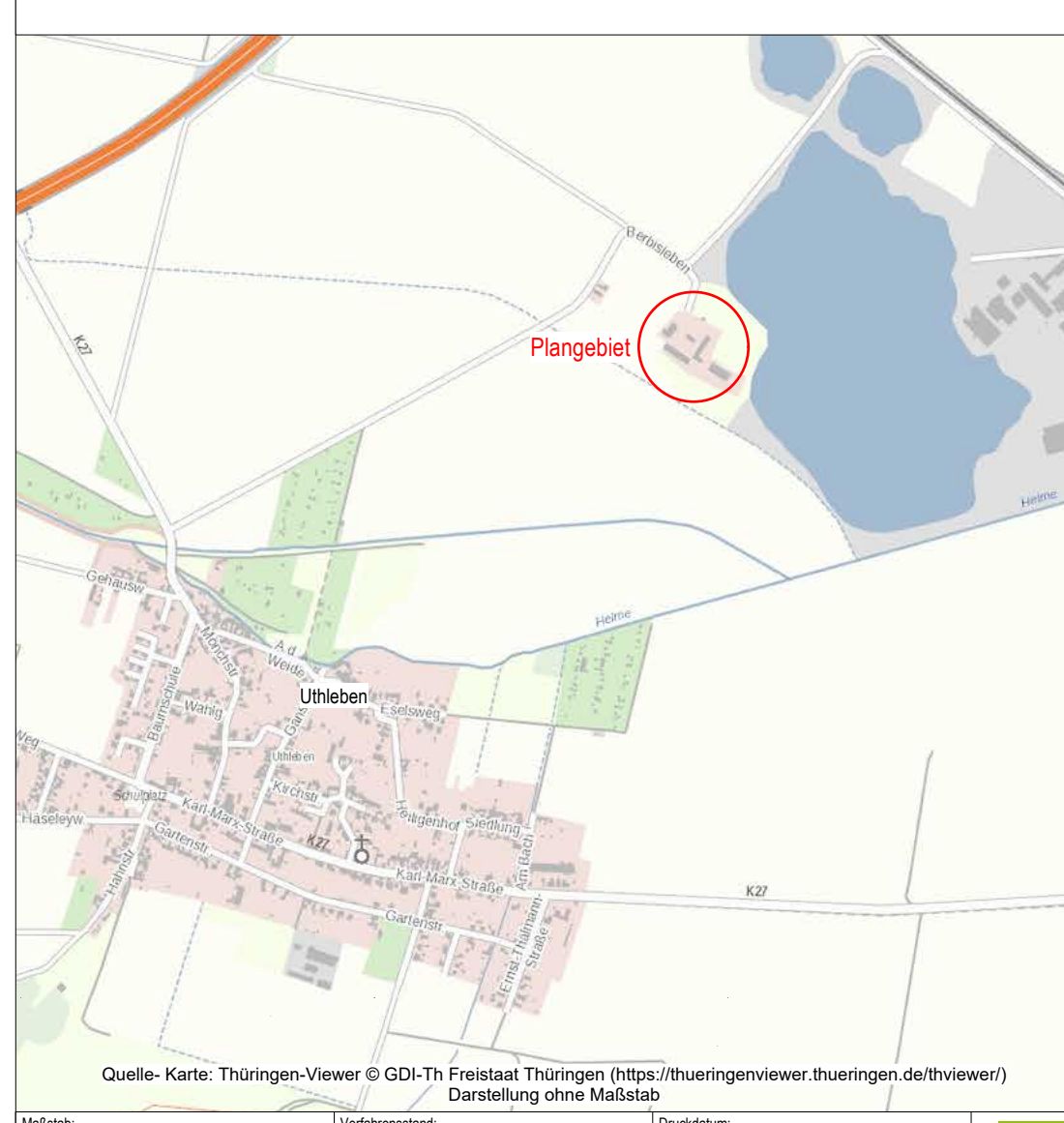
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Unvermeidbare Gehölznahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Bei Baumaßnahmen und Baumentnahmen im Plangebiet sind, vor Beginn der Maßnahmen, Kontrollen auf ein Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.
- 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.

Stadt Heringen / Helme

Bebauungsplan Nr. 6
"Landgut Berbisleben" (OT Uthleben)



Maßstab: 1 : 1.000	Verwendet: Entwurf	Druckdatum: Februar 2025
STADTPLANUNGSBÜRO MEIGNER & 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.