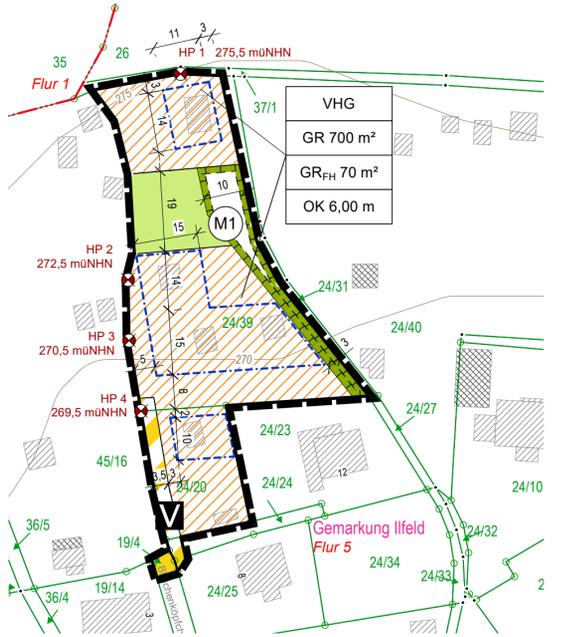


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen

Quelle- Karte: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(<https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegenschaftskataster>)



Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Südharz und im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Südharz"

Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand	24/39	Flurstücksnummer
	sonstige Bauwerke	Ilfeld	Gemarkung
	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt		Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist	Flur 5	Flurnummer

Teil 2 Planzeichenerklärung

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

Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ (VHG) (§ 10 (4) BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO

GR	Grundfläche als Höchstmaß
GR _{FH}	Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß
OK	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HP 1 bis 4 Höhenbezugsunkte über NNH

Teil 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 (4) BauNVO)

§ 1 (1) Im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ (VHG) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- bis zu 5 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 70 m² je Ferienhaus,
- Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
- Spiel- und Sport- und Wellnessanlagen für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige zu bebauende Grundfläche (GR) im Vorhabengebiet wird mit 700 m² festgesetzt.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Vorhabengebiet wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) mit 6,00 m festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt das vom Höhenbezugspunkt lotrecht gemessene Maß bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Als Höhenbezug ist der in der Planzeichnung festgesetzte, jeweils nächstliegende Höhenbezugspunkt anzunehmen.

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

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen und Kfz-Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. private Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 4 Die privaten Verkehrsflächen sind versickerungsoffen zu befestigen.

5. private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 5 Die privaten Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen ist das Anlegen von Erschließungswegen und Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung mit einer Grundfläche von max. 70 m² zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 6 (1) Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 5 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Hochstamm 2xv., Stammumfang 12 - 14 cm) neu anzupflanzen oder im Bestand zu erhalten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

§ 6 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist der vorhandene Laubbaumbestand zu erhalten. Die Flächen sind von jeglicher gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Ziel ist die Ausbildung eines naturnahen Ufergehölzes am östlich angrenzenden Graben. Weiterhin ist der Feuchtbereich an geeigneter Stelle durch Ausbilden einer flachen Geländemulde zu erweitern.

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. Altlastverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

4. Leitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

5. Belange des Natur- und des Artenschutzes

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.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

- Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Die Baufeldfreimachung bei Baumaßnahmen sollte außerhalb der Winterschlafzeiten von Reptilien und Amphibien, somit bis Oktober (vor der Winterruhe der Amphibien/ Reptilien) bzw. ab März nach dem Abwandern der Amphibien zu den Laichgewässern, erfolgen. Möglicherweise vorhandene Tiere sind dann noch mobil und können sich durch Flucht der Gefahr entziehen. Vor dem Abschieben des Oberbodens ist eine nochmalige Begehung des Areals erforderlich. Evtl. vorgefundene Tiere sind dabei abzusammeln und in geeignete Bereiche außerhalb des Baufeldes freizusetzen.
- Borde und Zaune/ Einfriedungen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass sie kein Hindernis für wandernde Amphibien darstellen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 5 cm zu gewährleisten. Borde müssen alle 10 m ebenerdig passierbar sein.
- 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.

6. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasser messstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie spätestens 2 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

7. Planunterlage

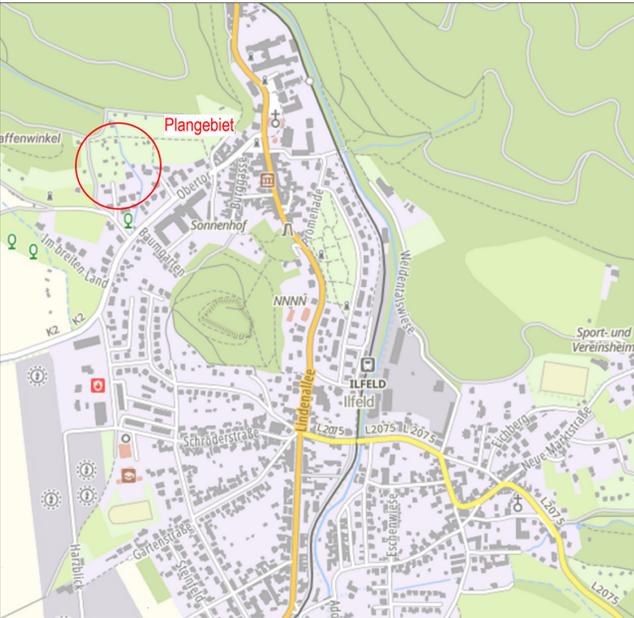
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5 Vorhaben- und Erschließungsplan



Gemeinde Harztor

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Bleichenköpfchen" (OT Ilfeld)



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab	Verfahrensstand: Vorentwurf	Druckdatum: Mai 2025
Maßstab: 1 : 1.000		
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.