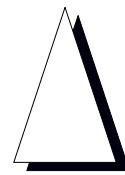


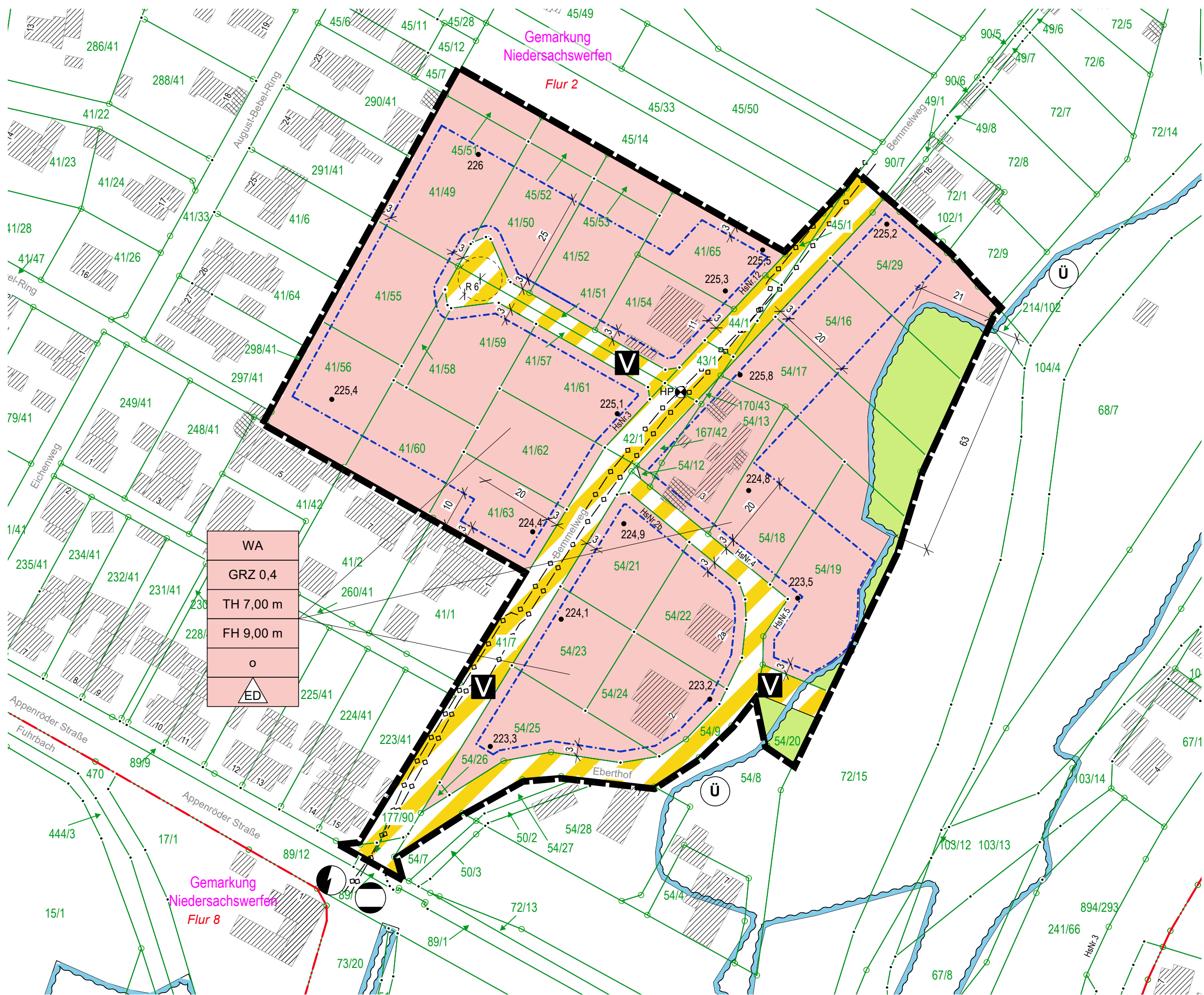
Teil 1A
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000
0 10 20 30 40 50

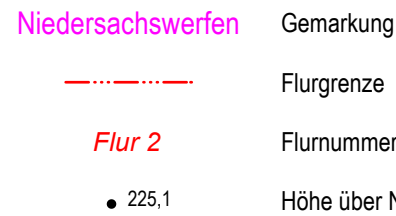
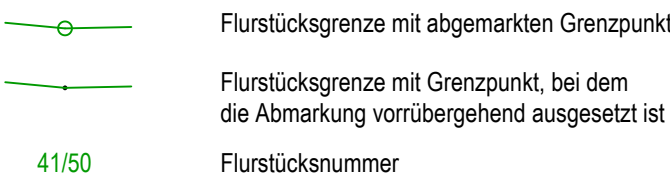


Das Plangebiet liegt innerhalb
des Naturparks "Südharz" sowie
der Trinkwasserschutzzzone III

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



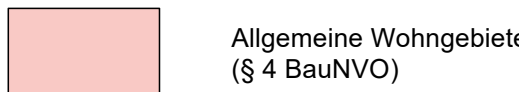
Legende der Planunterlage



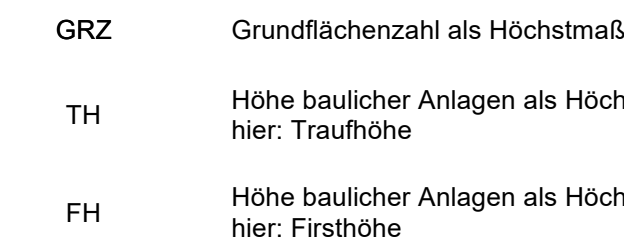
Teil 2

Planzeichenerklärung

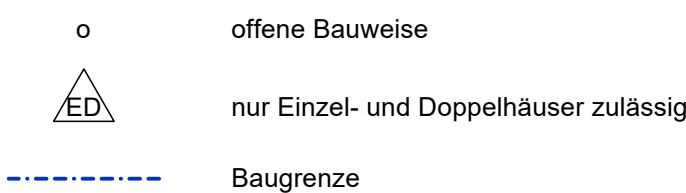
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauNVO



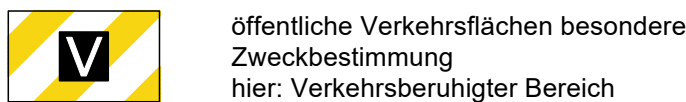
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauNVO



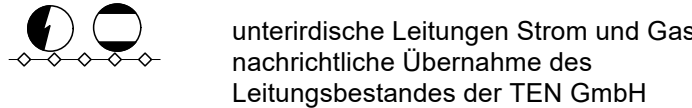
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauNVO



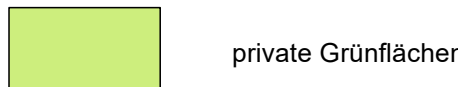
VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 (6) BauGB



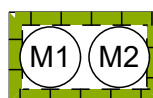
GRÜNLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



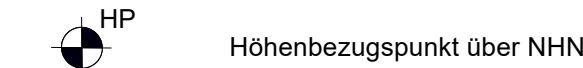
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
DES HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 (6a) BauGB



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

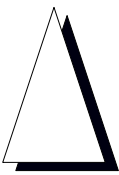


SONSTIGE PLANZEICHEN



Teil 1B
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 2000
0 20 40 60 80 100m



Teil 3

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im 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 0,4 festgesetzt.

§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterante Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attika-höhe der Gebäude.
Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wurde die Oberkante der fertig gestellten Fahrbahn des Bimmelweges - Fahrbahnmittelle der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 42/1 und 43/1 der Flur 2 Gemarkung Niedersachswerfen.

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

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 200m² in Anspruch genom-mene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten in einer Breite von mind. 3,00m, anzupflanzen.

Der dauerhafte Erhalt von bereits vorhandenen Gehölzen, die den Vorgaben des § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen entsprechen, kann bei der Ermittlung der in Satz 1 festgesetzten Pflanzmaßnahmen angerechnet werden.

§ 4 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachge-recht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu er-setzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Aussuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 2 x v.
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-den Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ im Gel-tungsbereich B (Flurstück 76/2, Flur 1, Gemarkung Niedersachswerfen) sind 11.250 m² Acker-land nach entsprechender Bodenverbereitung durch Einsatz von gebiets eigenem Regio-saatgut (UG 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in ein extensiv genutztes Grünland um-zuwandeln. Das Grünland ist gemäß Maßnahmenblatt M1 herzustellen und extensiv durch Mahd oder Beweidung zu bewirtschaften. Das Maßnahmenblatt M1 ist Bestandteil der Textli-chen Festsetzung.

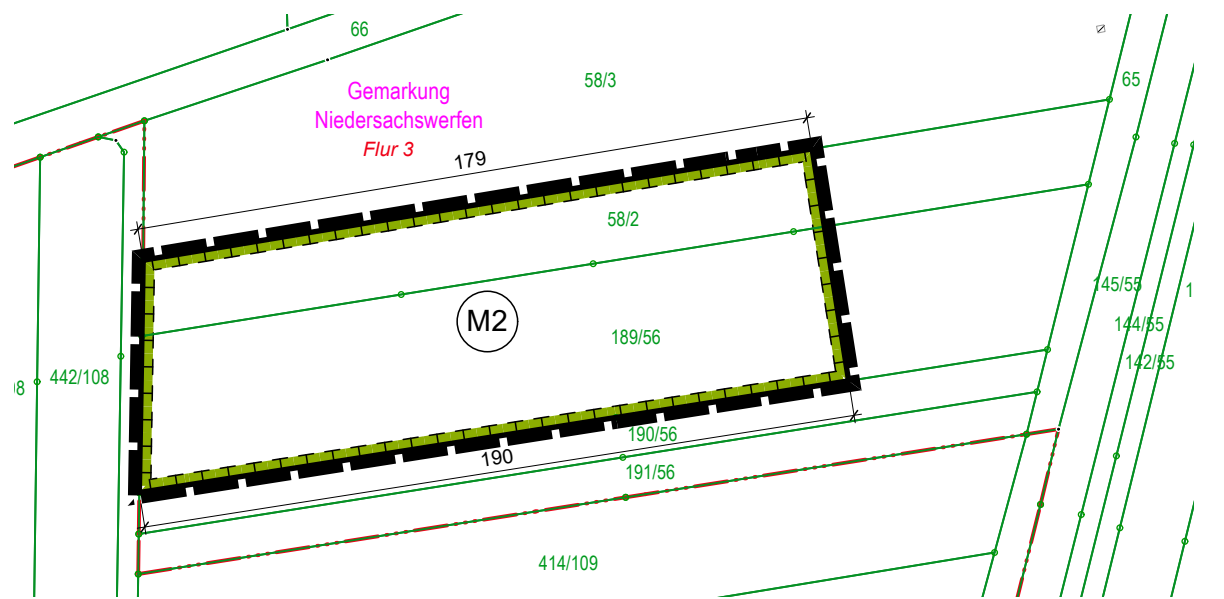
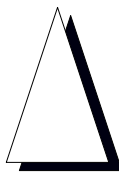
§ 4 (4) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ im Geltungsbereich C (Flurstück 58/2 und 189/56 Flur 3 Gemarkung Niedersachswerfen) ist ein Streuobstbestand neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 56 Obstbäume der Qualität Hochstamm (Kronenansatz ab 1,80 m) 3xv, StU 10/12 unter Einhaltung der Pflanzabstände von mind. 15 m zwischen den Reihen und 12 m innerhalb der Reihen zu pflanzen. Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiß durch Weide – oder Wildtiere zu schützen. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche durch Beweidung oder durch eine ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zu pflegen. Die Neuanlage der Streuobstwiese ist gemäß Maßnahmenblatt M2 durchzuführen. Das Maßnahmenblatt M2 ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (5) artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
Folgende, im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“ (Anlage 1 der Be-gründung) genannte Vermeidungs- und CEF Maßnahmen sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:
Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar p.a.

Teil 1C
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 2000
0 20 40 60 80 100m



V2 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Fledermäusen und Gebäudebrütern:

Die Abrissarbeiten sind auf die Zeit der Überwinterung, also auf die Zeit der Abwesenheit der Fledermäuse, zu beschränken (Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar p.a.)
Eine fledermausschutzfachliche Begleitung der Abrissmaßnahme ist erforderlich.
Vor dem Abriss der Hohlblocksteinwände sind die Quartierspalten auf möglichen Fledermaus-besatz hin zu überprüfen. Um die Tötung der Tiere zu verhindern sind sie abzufangen bzw. aus den Spalten zu entnehmen und zu überwintern bzw. in geeignete Winterquartiere umzu-setzen.

C1 Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermäuse:

Vor dem Abriss des Gebäudes müssen Ersatzquartiere für die Zwergfledermäuse gem. CEF Maßnahmenblatt C1 geschaffen werden.
Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme ist ein mindestens 3 jähriges Erfolgsmonitoring durch-zuführen.

§ 4 (6) Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insek-tenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

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 Denk-malpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Fun-de im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landes-amtes 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 bekann-ter 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. wasserrechtliche Belange/ Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der mit dem Beschluss Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und dem Er-gänzungsbeschluss Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 des Kreistages Nordhausen festgesetzten Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes mehrerer Wassergewinnungsanlagen.
Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der genannten Beschlüsse.
Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Bere gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 01.10.2009. Innerhalb des Überschwemmungsgebiet-es ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt.

5. Leitungen

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten die Versorgungsunternehmen sind die entspre-chenenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhal-ten.

6. 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 diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.

7. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größe-re Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (boh-rarchiv@lftb.thueringen.de) gemäß Lagerstättenabgesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso sind, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauf-tragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

8. Immissionsschutzrechtliche Belange

Angrenzend bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich die Appenröder Straße (K36), die Bundesstraße B4 und die Gleisanlagen der Bahnstrecke Nordhausen – Vernigerode der Harzer Schmalspurbahnen GmbH. Somit können auf das Plangebiet erhebliche Verkehrslärmgeräusche einwir-ken.

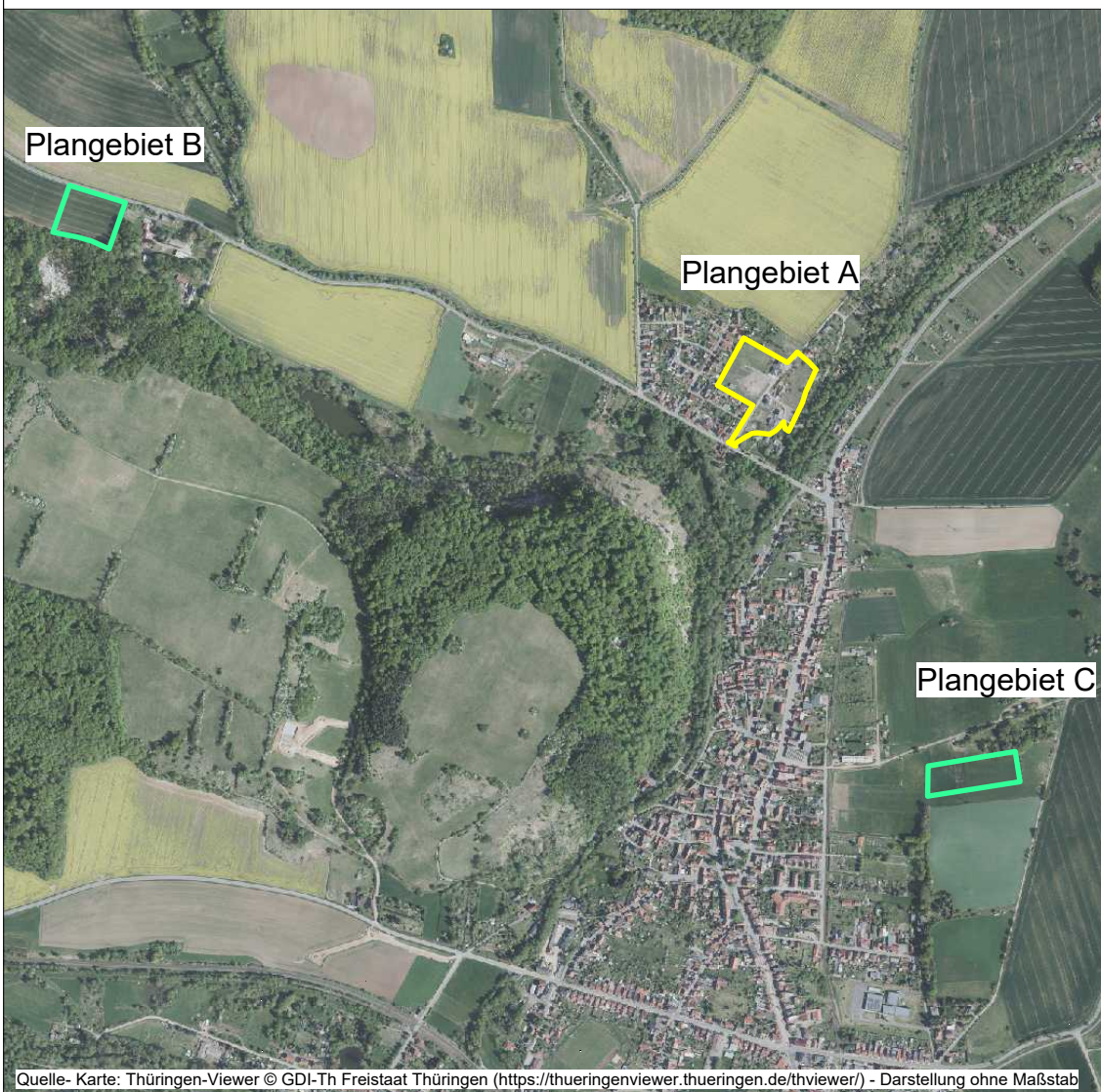
Der im Umfeld des Bauvorhabens emittierte Lärm ist vom Bauherren zu ermitteln und entsprechend DIN 4109 ist Schallschutz mit dem Ziel der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb von Ge-bäuden tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nach Pkt. 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm 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 redaktio-neller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vorzu-sehen.

9. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichneri-schen 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 Harztor

Bebauungsplan Nr. 21 „Eberthof“
(OT Niedersachswerfen)
ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB



Quelle: Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000

Entwurf: Oktober 2025

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.