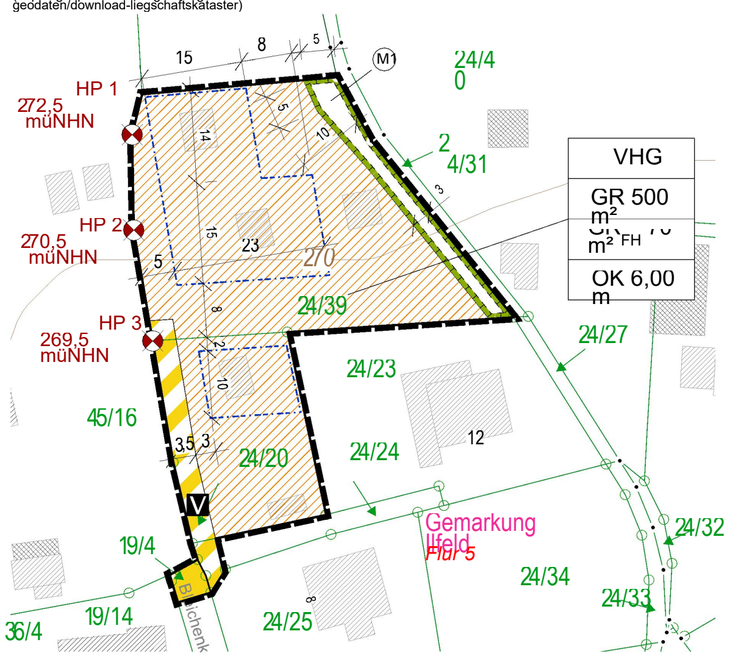
Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 500

0 5 10 15 20 25

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



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

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist
- 24/39 Flurstücksnummer
- Ilfeld Gemarkungsgrenze
- Flur 5 Flurnummer

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 Anlagen zulässig:

- 3 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
- Zugangswege und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung
- verursachten Bedarf, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursach-

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 500 m² festgesetzt.

§2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Vorhabengebiet wird als maximal zulässige Oberkante Gebäude (OK) von 6,00 m festgesetzt.

Die Oberkante Gebäude (OK) wird als der 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.

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

VERKEHRSFLACHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- V private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

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

- M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HP 1 bis 3 Höhenbezugspunkte über NHN

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

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

§ 4 Die privaten Verkehrsflächen sind versickerungsoffen zu befestigen.

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

§ 5 (1) Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 5 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Hochstamm 2xv., Stammumfang 12 -14 cm, Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch Neubestand zu ersetzen. Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Entwicklungspflege (Entwicklungs- und

§ 5 (2) Unterhaltungspflege (Erhaltung und Aufrechterhaltung mit zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bepflanzung ist der vorhanden 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

Teil 4 Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Es muss jederzeit kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Der Termin für den Beginn von Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffen ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordhausen mindestens 2 Wochen im Voraus schriftlich mitzuteilen.
Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind unverändert und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis ein Beauftragter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie hiervon Kenntnis erlangt und geborgen worden ist.

2. Altlastverdachtsflächen

Im Zuge 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 Bauausführung sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen und die DIN 18300 / 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) zu informieren.

- *Die Baumaßnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. des laufenden Jahres bis zum 28./29.02. des folgenden Jahres zulässig. Die Baumaßnahmen bzw. Baufeldfreimachung sind 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 Behälter zu setzen. Bauflächen sind dabei vorzugsweise mit Bauzäunen zu umgrenzen.*
- *Im Zuge der Bauarbeiten ist das Ökosystem an, Aus diesem Grund wird zum Schutz der Fledermäuse empfohlen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass kein UV-Strahlen oder Außenleuchten auf den Boden strahlen.*

6. Geotechnische Verhältnisse

Bei der Errichtung von Gebäuden und Bauarbeiten eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Bei Erdarbeiten sind alle 10 m ebenerdig Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie spätestens 2 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme anzuzeigen, damit Baugrundaufschlüsse in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Bereitstellung und Auswertung zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet beitragen kann.

Die Planungsbüro kann vor 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

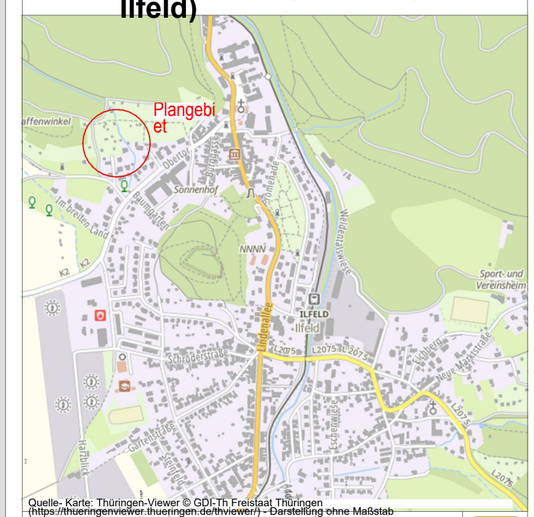
ohne Maßstab

Legende

- Ferienhäuser und Nebengebäude
- Terrassen, Parkplätze und Wege
- Sauna / Wellnessbereich
- Pool
- Grünflächen
- Maßnahmeflächen
- Bäume (beispielhaft)

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

Maßstab:	1: 500	Verfahrensstand:	Entwurf
Datum:	Februar 2026		

STADTPLANUNGS BÜRO MEißNER & DUCHHARDT

Hohenstaufenstraße 23 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/99091
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Auf diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.