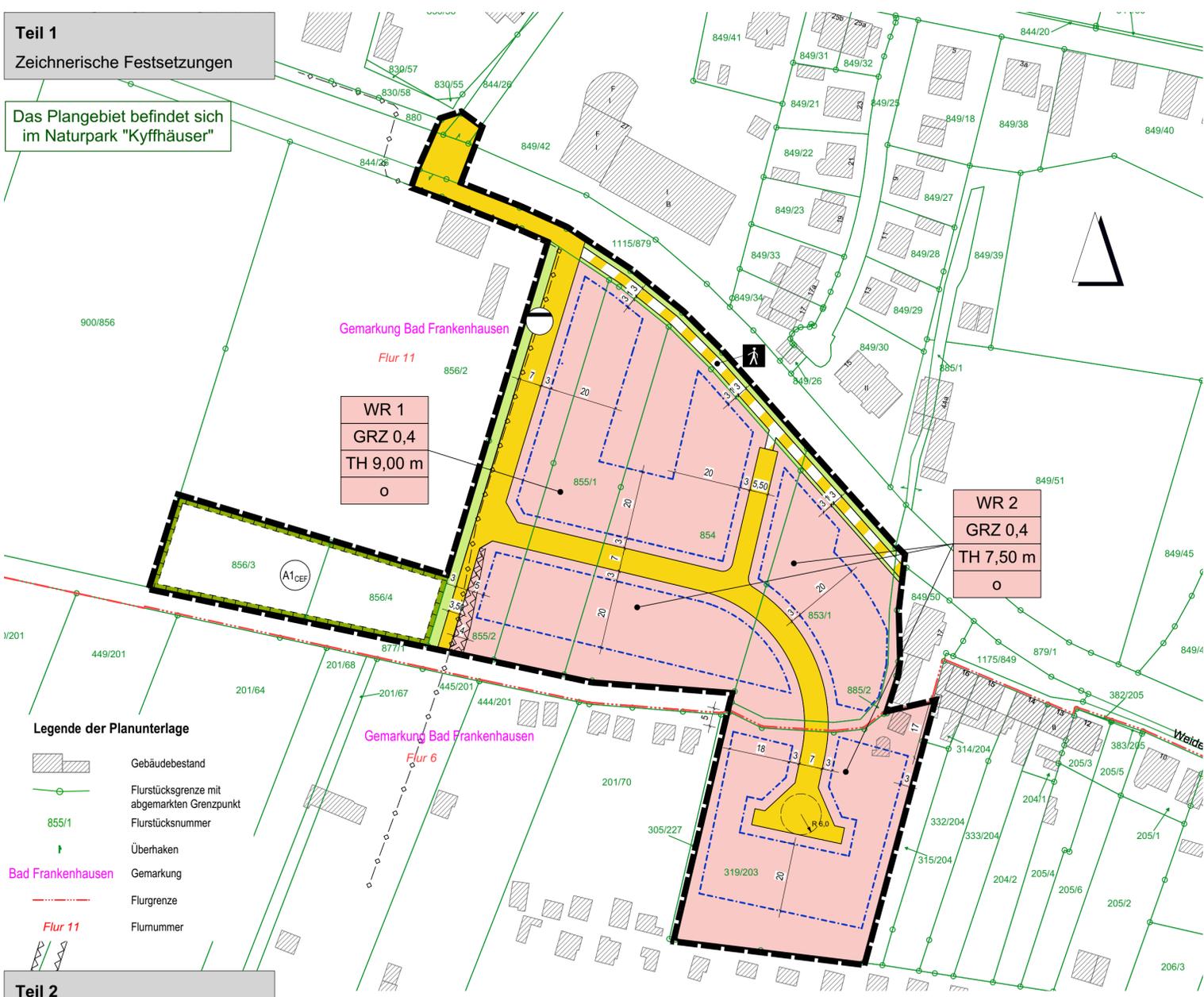


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Kyffhäuser"



Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand
	Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
855/1	Flurstücksnummer
	Überhaken
Bad Frankenhausen	Gemarkung
	Flurgrenze
Flur 11	Flurnummer

Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- 04 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

- 05 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Abwasserdruckleitung Bestand nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- 06 GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche
- 07 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
A1_{CEF} Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 08 SONSTIGE PLANZEICHEN**
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR 1 und WR 2) bestimmt sich nach § 3 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
§ 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist mit 0,4 festgesetzt.
§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) wie folgt festgesetzt:
- WR 1: 9,00m
- WR 2: 7,50m.
Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.
Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der fertig gestellten Erschließungsstraße der das jeweilige Grundstück zugeordnet ist, am Mittelpunkt der anliegenden Grundstückseite.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
§ 4 Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unzulässig.
- 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
§ 5 (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR 1 und WR 2) sind je angefangene 400 m² in Anspruch genommene Grundstücksfläche (je 400m² Baugrundstück), mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander mind. 8 m) anzupflanzen.
§ 5 (2) Das Niederschlagswasser der befestigten Fläche der einzelnen Grundstücke ist zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, sind Rückhalteanlagen auf den einzelnen Grundstücken (Zisternen oder Rückhaltegräben) mit einem Mindestinhalt von 5 m³ je Grundstück zu errichten.
§ 5 (3) Die im Geltungsbereich 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: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
Pflanzliste für Bäume
Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe
Spitz-Ahorn - (Acer platanoides)
Berg-Ahorn - (Acer pseudoplatanus)
Trauben-Eiche - (Quercus petraea)
Stiel-Eiche - (Quercus robur)
Winter-Linde - (Tilia cordata)
Sommer-Linde - (Tilia platyphyllos)
Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe
Feld-Ahorn - (Acer campestre)
Sand-Birke - (Betula pendula)
Holzapfel - (Malus sylvestris)
Traubenkirsche - (Prunus padus)
Wild-Birne - (Pyrus pyraeaster)
Sal-Weide - (Salix caprea)
Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)
Elsbeere - (Sorbus torminalis)
Kornelkirsche - (Cornus mas)
- § 5 (4) Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung A1_{CEF} ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet eine CEF-Maßnahme zur Habitatoptimierung für Zauneidechsen umzusetzen. Die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Flächen hat gemäß Maßnahmenblatt A1_{CEF} des artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan (Anlage 1 der Begründung) zu erfolgen.

Teil 4
Hinweise

- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**
§ 6 (1) Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung $\geq 25^\circ$ auszuführen. Flachdächer sind zulässig.
§ 6 (2) Die Dacheindeckung der Wohngebäude hat, außer bei Flachdächern, mit Ziegel- oder Beton-dachsteineindeckung zu erfolgen. Das Errichten von Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen der Solarthermie auf Dachflächen ist zulässig.
- 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. 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). Die Regelungen zur Verwertung von Bodenmaterial, sind zu beachten.

- 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 dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
- 6. Belange des Naturschutzes**
Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Gehölzentnahmen sowie die Abnahme des Oberbodens sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.
Die Baufeldfreimachung ist auf die Aktivitätsphase der Zauneidechse nach dem Winterschlaf und vor der Eiablage (01.04. bis 10.05.) bzw. alternativ auf das Zeitfenster nach dem Schlupf der Jungtiere und vor dem beginnenden Winterschlaf (15.08.-31.08.) zu begrenzen.
- 7. Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- 8. Planunterlage**
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Verzerrung, 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 Bad Frankenhausen

Bebauungsplan "Weidengasse"



Quelle: Karte: Geoproyx-Geoportal © GDI-Th-Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab
 Maßstab: 1 : 1.000
 Verfassensstand: überarbeiteter Entwurf
 Druckdatum: März 2021

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.