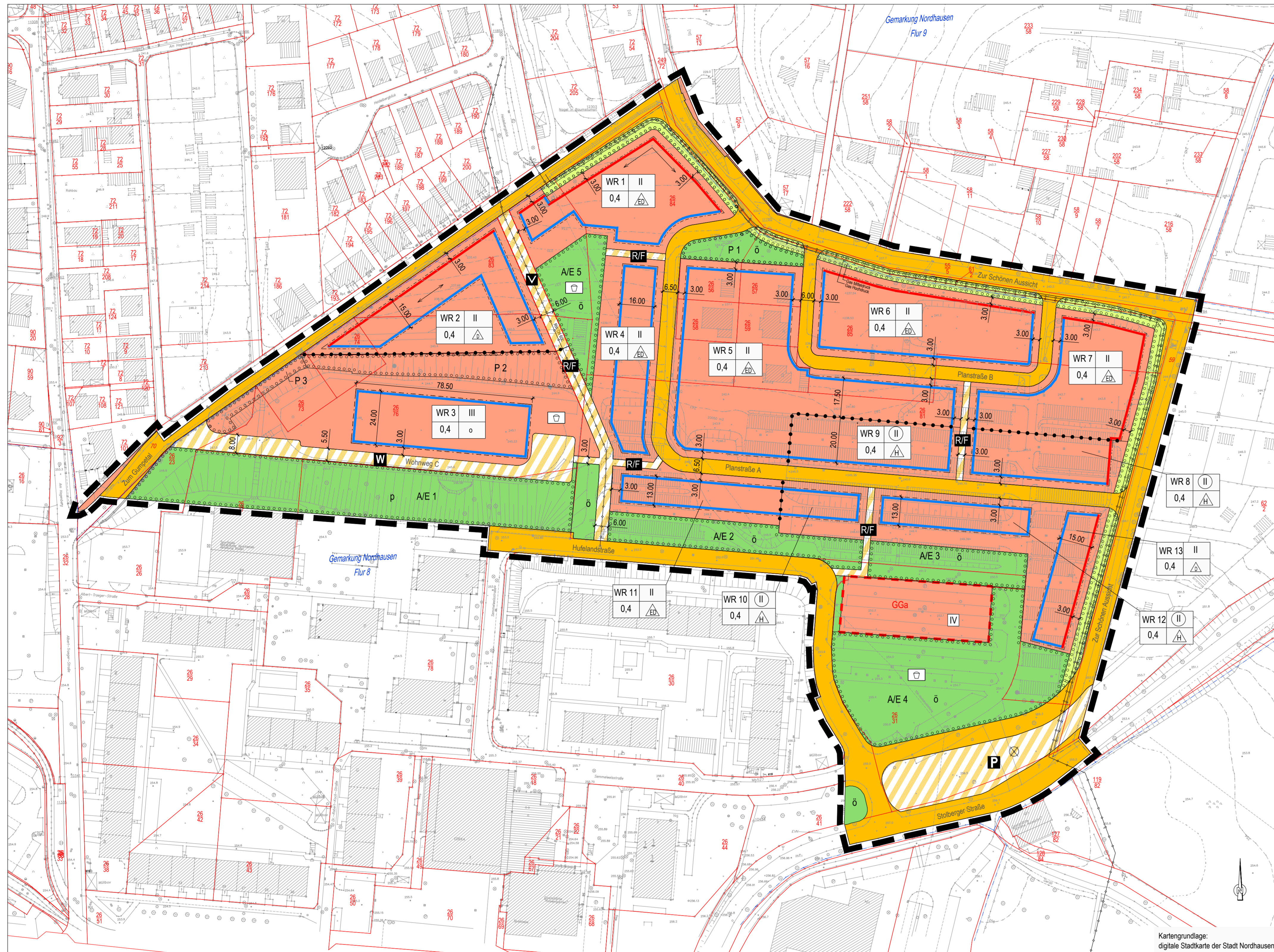


STADT NORDHAUSEN Bebauungsplan Nr. 113 "Hanglandschaft Nordhausen-Nord"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
-----------	-------------------	------------

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 19 BauNVO
Ⓜ	Anzahl der Vollgeschosse zwingend	§§ 16, 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
△	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
△	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
→	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung:

	öffentlicher Parkplatz
	öffentliche Mischverkehrsfläche (keine Wendemöglichkeit für LKW)
	öffentlicher Rad- / Fußweg
	privater Wohnweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	öffentlich	
p	privat	
	Verkehrsrain	

Zweckbestimmung:

	Spielplatz
--	------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
P	Pflanzgebot	
A/E	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

	unterirdisch
--	--------------

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Lagefestpunkt

15,00

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Sonstige erläuterte Planzeichen ohne Rechtscharakter

26	Flurstücksnummer
58	Flurstücksgrenze
	neu eingemessene Flurstücksgrenzen
	Gemarkungsgrenze

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO
Die Teilgebiete 1 bis 13 werden als Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in allen WR-Teilgebieten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in allen WR-Teilgebieten Stellplätze und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze unzulässig.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - In den WR-Teilgebieten WR 1, WR 4 und WR 5 wird die Grundstücksgröße auf maximal 600 m² begrenzt.
 - In den WR-Teilgebieten WR 2, WR 6, WR 7 und WR 11 wird die Grundstücksgröße auf maximal 500 m² begrenzt.
 - In dem WR-Teilgebiet WR 13 wird die Grundstücksgröße auf maximal 400 m² begrenzt.
 - In den WR-Teilgebieten WR 8, WR 9, WR 10 und WR 12 wird die Grundstücksgröße auf maximal 300 m² begrenzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In allen WR-Teilgebieten mit Ausnahme des Teilgebietes WR 3 ist pro Grundstück maximal ein (Wohn-)Gebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die entlang der Straßen Zur Schönen Aussicht und Zum Gumpetal festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün dürfen für Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 3,0 m je Grundstück unterbrochen werden.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit A/E 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz für die Altersgruppe 0 bis 12 Jahre zu errichten.
Innerhalb der in der Planzeichnung mit A/E 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine multifunktionale Spiel- und Freizeitanlage mit generationenübergreifender Ausrichtung (0 bis 99 Jahre) zu errichten.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche ist ausnahmsweise entlang des privaten Wohnweges ein Gebäude mit einer Fläche von max. 250 m² zulässig.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A/E 1 sind die vorhandenen Gehölze, soweit sie heimisch sind, zu erhalten. Die vorhandene Treppe ist zurückzubauen.
Ergänzend sind Laubbäume und Sträucher gemäß nachfolgender Listen zu pflanzen.
Artenauswahl:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Acer monspeliense	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Alnus x spaethii*	Französischer Ahorn
Alnus x spaethii*	Carpinus betulus	Roskastanie
Carpinus betulus	Castanea sativa*	Purpurele
Castanea sativa*	Corylus avellana	Hainbuche
Corylus avellana	Crataegus laevifolia 'Carrierei'	Eskastanie
Crataegus laevifolia 'Carrierei'	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Baum-Hazel
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Fraxinus ornus*	Apfeldorn
Fraxinus ornus*	Lindendrohen tulipifera*	Schmalblättrige Esche
Lindendrohen tulipifera*	Malus forbundae*	Blumen-Esche
Malus forbundae*	Malus hybr.*	Tulpenbaum
Malus hybr.*	Malus sylvestris	Vielblütiger Apfel
Malus sylvestris	Ostrya carpinifolia*	Zierapfel
Ostrya carpinifolia*	Prunus avium	Höhlzapfel
Prunus avium	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Hopfenbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Prunus x schmidtii*	Vogelkirsche
Prunus x schmidtii*	Quercus cerris*	Traubenkirsche
Quercus cerris*	Quercus petraea	Zierkirsche
Quercus petraea	Quercus robur	Zerleiche
Quercus robur	Salix alba	Silberweide
Salix alba	Sophora japonica*	Schurmdorn
Sophora japonica*	Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aria	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Tilia tomentosa*	Silber-Linde
Tilia tomentosa*	Tilia x europaea	Holländische Linde/Kaiserlinde
Tilia x europaea	Ulmus 'Lobel'/'Regal'	Ulm (resist. gg. Ulmenkrankheit)

* Pflanzung nicht heimischer Arten/Zuchtformen Anteil max. 40 %

Sträucher	Amygdalochor ovalis	Felsenbirne
Amygdalochor ovalis	Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdom
Berberis vulgaris	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Colutea arborescens	Gemeiner Bienenstrauch
Colutea arborescens	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus mas	Cornus sanguinea	Hornveil
Cornus sanguinea	Corylus avellana	Heselnuss
Corylus avellana	Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus monogyna	Cytisus scoparius	Besengrünster
Cytisus scoparius	Daphne mezereum	Schleibst
Daphne mezereum	Euonymus europaea	Pflaflnütchen
Euonymus europaea	Kolkwitzia amabilis*	Kolkwitzie
Kolkwitzia amabilis*	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Malus sylvestris	Wildapfel
Malus sylvestris	Potentilla fruticosa*	Fingerstrauch
Potentilla fruticosa*	Pyrus pyralis*	Wildbirne
Pyrus pyralis*	Ribes alpinum	Alpenribisbeere
Ribes alpinum	Ribes nigrum/rubrum	Schwarze/Rote Johannisbeere
Ribes nigrum/rubrum	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes uva-crispa	Rosa canina	Hundsrose
Rosa canina	Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa glauca	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Salix caprea	Salweide
Salix caprea	Salix cinerea	Grauweide
Salix cinerea	Sambucus racemosa	Traube-Holunder
Sambucus racemosa	Spiraea cinerea 'Grefsheim', S. nipponica, S. x vanhouttei*	Spierstrauch
Spiraea cinerea 'Grefsheim', S. nipponica, S. x vanhouttei*	Symphoricarpos l. S.*	Schneebeere/Korallenbeere
Symphoricarpos l. S.*	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* Pflanzung nicht heimischer Arten/Zuchtformen Anteil max. 40 %

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm
verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 80 cm, Kleinsträucher 2x verpflanzt, Höhe mindestens 40 – 60 cm

- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A/E 2 und A/E 3 sind vorhandene Gehölze, soweit sie heimisch sind, zu erhalten. Vorhandene bauliche Anlagen und Versiegelungen sind zurückzubauen.
Ergänzend sind heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
Artenauswahl und Pflanzqualitäten siehe Festsetzung 7.1
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A/E 4 und A/E 5 sind insgesamt mindestens 15 Laubbäume zu pflanzen.
Artenauswahl „Bäume“: siehe Festsetzung 7.1
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 25-30 cm
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen.
Artenauswahl und Pflanzqualitäten siehe Festsetzung 7.1
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln.
Artenauswahl und Pflanzqualitäten: siehe Festsetzung 7.1
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 3 sind 8 Laubbäume zu pflanzen.
Artenauswahl: Acer campestre – Feld-Ahorn, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.
- Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Verkehrsgrün sind Blühwiesen anzulegen und eine Strauchhecke zu pflanzen.
Die Strauchhecke ist entlang der Grenzen der Wohngebietsflächen in einem Abstand von 0,5 m durchgängig anzupflanzen.
Die maximale Breite darf dabei 1,0 m und die maximale Wuchshöhe 1,5 m nicht überschreiten. Zur Versorgungsleitung ist zwingend ein Wurzelschutz vorzusehen.
Ausnahmsweise darf die Hecke durch Erschließungswege bzw. Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
Artenauswahl: siehe Liste „Sträucher“ Festsetzung 7.1
Für die Blühwiese ist nur Saatgut gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Eine Pflege der Fläche hat nur nach der Hauptblüte der Kräuter sowie zum Ende der Vegetationszeit zu erfolgen.
- Entlang der Wegeverbindung zwischen Hufelandstraße und Straße Zum Gumpetal sind einseitig heimische Laubbäume zu pflanzen.
Artenauswahl und Pflanzqualität: siehe Liste Festsetzung 7.1
- Innerhalb der WR-Teilgebiete WR 1, WR 2, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7, WR 11 und WR 13 ist je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen.
Artenauswahl „Bäume“: siehe Festsetzung 7.1 oder ein Obstbaum.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 88 ThürBO)

Die Höhe von Stützmauern zur Geländemodellierung wird auf maximal 0,75 m begrenzt.

HINWEISE:

Archäologische Denkmale
In der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfundstellen sowie Befunde – Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 7 des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) – gerechnet werden. Die Termine der Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie deshalb mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Munitionsfunde
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Falls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln erfolgt ist – zu erfolgen bei der Firma Tauer Detektor GmbH, in der Hochstädter Ecke 2, 99098 Erfurt – hat der Bauherr eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüberwachung zu beauftragen.
Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NthGefAVOKM)“ verwiesen.

Erdgestaltungen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gashochdruckleitungen (> 5 bar) der TEN Thüringer Energieträger GmbH & Co. KG.
Die Schutzstreifenbreiten betragen 6,0 m (entspricht 3,0 m beiderseits der Leitungssache). Innerhalb der Schutzstreifen sind u. a. folgende Forderungen einzuhalten:

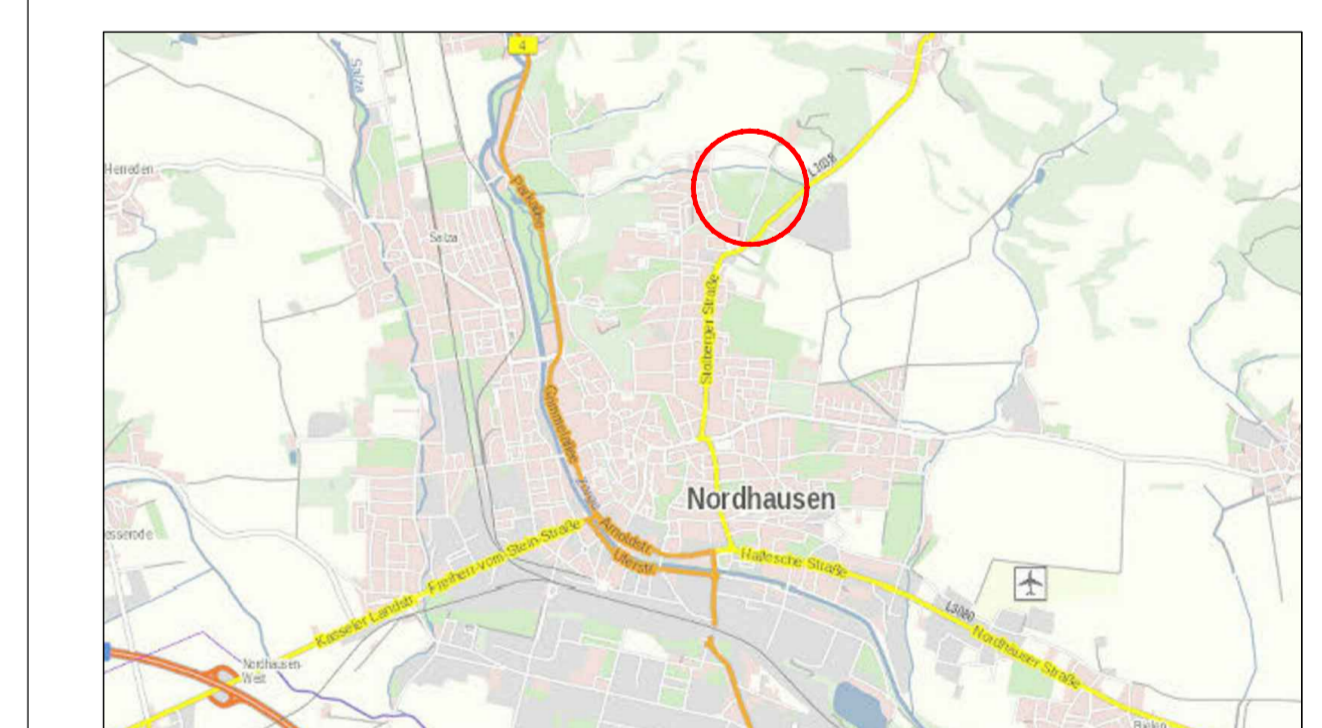
- Eine Überbauung der Gasleitungen und des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- Freihaltung von jeglicher Bepflanzung

Ohne Schutzmaßnahmen ist ein lichter Mindestabstand zwischen Leitung und Baumachse von mindestens 2,50 m zu beachten.

Lagefestpunkt
Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Festpunkt des Amtlichen Geodätischen Raumbezugs des Freistaats Sachsen (Lagefestpunkt). Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) sind Festpunkte besonders zu schützen.

Um die Standsicherheit des Lagefestpunktes nicht zu gefährden, ist bei Baumaßnahmen ein Abstand von 2 m einzuhalten.
Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezugs des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren.

Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölznahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.



STADT NORDHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 113

„Hanglandschaft Nordhausen-Nord“

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kriechtor 10 06108 Halle (Saale)
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Aktualitätsstand der Planung

Februar 2020

Gemarkung

Nordhausen

Flur

8 ; 9

Maßstab

1 : 1000

Kartengrundlage digitale Stadtkarte der Stadt Nordhausen

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.