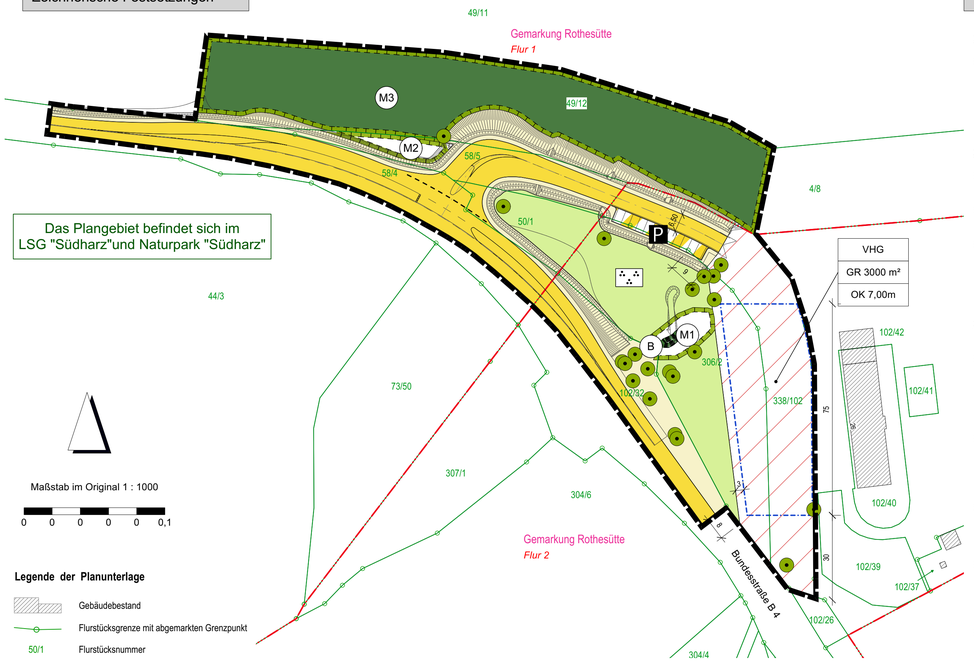
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- 50/1 Flurstücksnummer
- Rothesütte Gemarkung
- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer

Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- Vorhabengebiet hier: "PKW-Parkplatzflächen und Nebenanlagen Harzer Hexenreich"

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- GR Grundfläche als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

- Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen Fahrbahnen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen Nebenanlagen, Schutz und Leitgrün
- P Öffentliche Parkfläche

09 GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage

12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Wald

13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßMAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßMAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- M1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Bäume - Erhaltung
- B Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: gesetzlich geschütztes Biotop gem § 30 BNatSchG

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im Vorhabengebiet sind gem. § 12 (3) BauGB folgende bauliche Anlagen mit der **Zweckbestimmung „Pkw- Parkplatzflächen und Nebenanlagen Harzer Hexenreich“** zulässig:
- ein Pkw-Parkhaus für Besucher,
- Kfz-Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO,
- Erschließungswege, Stützmauern und Einfriedungen,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“,
- Werbeanlagen für das Vorhaben „Harzer Hexenreich“.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 (2) BauNVO im Vorhabengebiet wird mit 3.000 m² festgesetzt.

§ 2 (2) Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

§ 2 (3) Die Höhe der baulichen Anlagen im Vorhabengebiet wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) mit 7,00 m festgesetzt.
Als Oberkante Gebäude gilt das, von der festgesetzten Bezugshöhe 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 Bezugshöhe wird 582,00 müNHN festgesetzt.

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

§ 3 (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei unvermeidbarem Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
Zusätzlich dazu sind mind. 4 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x v., o.B.) anzupflanzen. Die Pflanzstandorte können an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

§ 3 (2) Der innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ liegende unverbaute Quellbereich ist vom Müll und Bauschutt zu befreien und langfristig zu sichern. Die Beräumung hat per Hand zu erfolgen, um keine Schäden zu verursachen. Ein Eintrag von Fremdstoffen (belastetes Wasser oder feste Stoffe) ist auszuschließen.

§ 3 (3) Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M2“ befindlichen teilversiegelten Flächen sind zu entsiegeln, komplett zu beräumen und in die Herstellung des gestuften Waldsaums einzubeziehen.

§ 3 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M3“ ist ein Laubmischwald mit gestuften Waldsäumen, beginnend mit Waldsträuchern, neu anzulegen.
Es sind standortgerechte, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen.

§ 3 (5) Die Gehölze im Plangebiet 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.

§ 3 (6) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

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. 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
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert elektronisch zu übergeben.

6. Belange des Artenschutzes
Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen:

Beschränkung der Flächeninanspruchnahme (V1)
Für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (Baustellenzufahrten, Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen) sind die vorhandenen Straßen und Wege zu nutzen.

Begrenzung der Bauzeiten (Artenschutz) (V2)
Die Baufeldfreimachung (inkl. Baunebenflächen), d.h. Gehölzbeseitigung, hat ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.
Diese Zeit liegt außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit. Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass besetzte Nester europäischer Vogelarten (ca. März - Juli) entfernt, beschädigt oder zerstört werden.

Vermeidung von Kontamination (V3)
Durch eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen und Betriebsmitteln nach den geltenden Bestimmungen des Gewässer- und Bodenschutzes und durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den heutigen Umweltstandards entsprechen, können potenzielle Verunreinigungen des Bodens, von Oberflächenwasser und Grundwasser vermieden werden.

Bodenschonende Bauausführung (V4)
Der Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern und nach Abschluss der Fundamentarbeiten in gleicher Schichtung wiedereinzubauen (Beachtung der DIN 19731 bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Bodenmaterial).

Wiederherstellung temporärer Bauflächen (V5)
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Ausgangszustand des Bodens aller temporär genutzten Flächen wiederherzustellen. Hierzu ist der Boden aufzulockern und der zwischengelagerte Oberboden wiederaufzubringen.

Bau-Tabuzone (V6)
Der Quellbereich liegt außerhalb des Baufeldes und ist bereits durch Stoffeinträge (Müll, Baustoffe) beeinträchtigt. In diesen Bereich dürfen keine Fremdstoffe (belastetes Wasser oder feste Stoffe) eingetragen werden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung (V7)
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 2700 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

Schutzmaßnahmen an Einzelbäumen und Gehölzbeständen (S1)
Die vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume sind vor mechanischen Beschädigungen durch den Einsatz großer Baumaschinen zu schützen.

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 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

Stadt Ellrich

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01 "Anbindung Harzer Hexenreich (OT Rothesütte)"

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Vorentwurf	Juni 2022

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631990919
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.