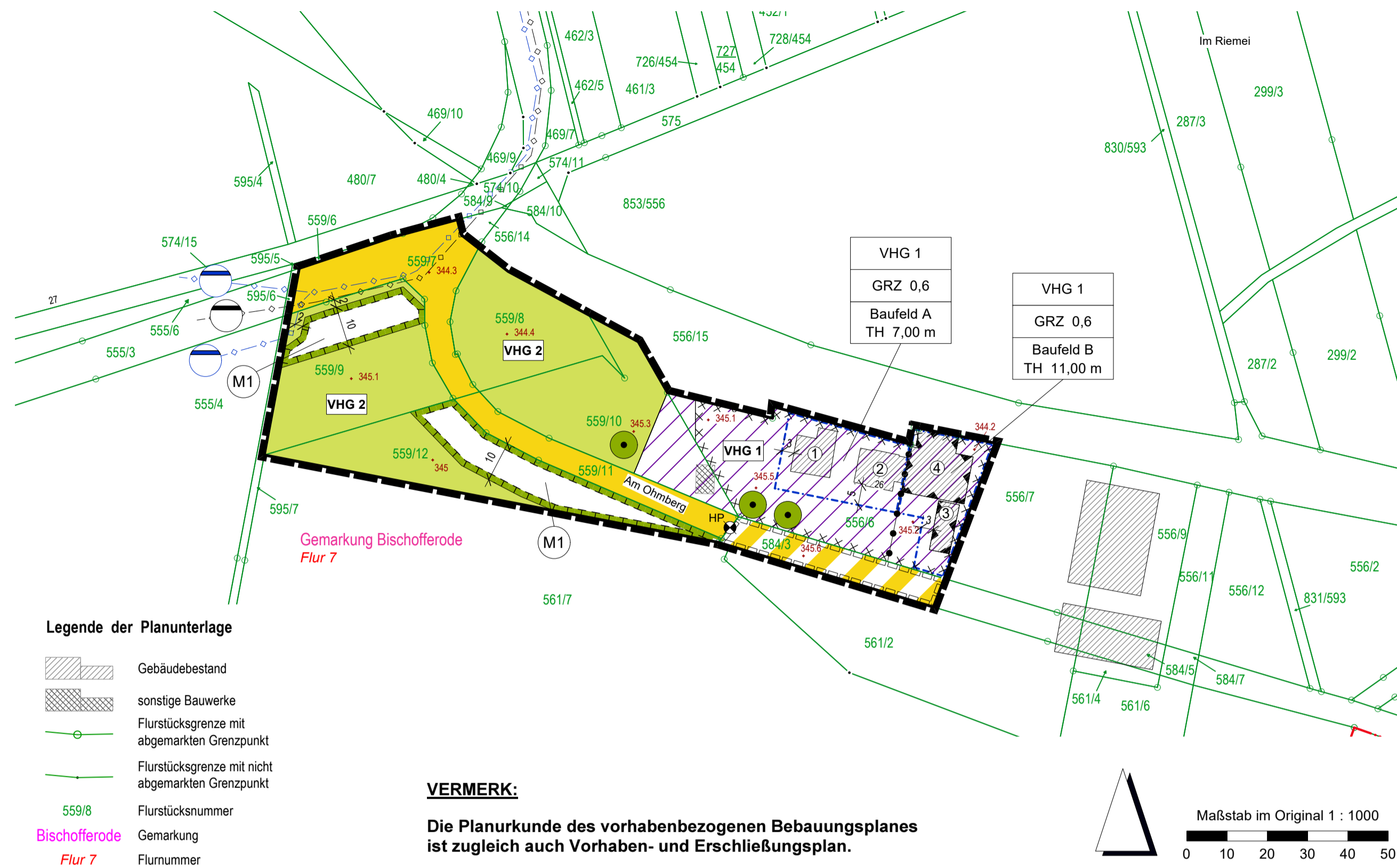


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

- VHG 1** Vorhabengebiet 1 Zweckbestimmung "Bauernhof"
- VHG 2** Vorhabengebiet 2 Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB Zweckbestimmung "Pferdehaltung"

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

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- TH ④ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe des Gebäudes 4

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

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- private Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Schmutzwasserleitung unterirdisch
- Regenwasserleitung unterirdisch

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- M1** Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Bäume - Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Alllastenverdachtsfläche Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenbezugspunkt
- Nummerierung der Gebäude

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3) BauGB)

- § 1 (1) Im **Vorhabengebiet 1** mit der **Zweckbestimmung „Bauernhof“** sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - ein Wohngebäude mit einer WE,
 - eine Ferienwohnung im Sinne einer Wanderreiterstation mit Einstellmöglichkeit für Pferde,
 - Stallgebäude für insgesamt maximal 15 Tiere (Rinder, Schweine, Pferde),
 - bauliche Anlagen zur Hühnerhaltung,
 - landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune, Lager, Werkstatt und Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte)
 - Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
 - bis zu 2 Garagen und 4 Stellplätze gem. § 12 BauNVO,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

- § 1 (2) Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB des **Vorhabengebietes 2** mit der **Zweckbestimmung „Pferdehaltung“** ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen bis zu einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 300m² sowie einer Gebäudehöhe, festgesetzte als Oberkante von 4,00m, zulässig:
 - Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (Futterstellen, Unterstände),
 - Anlagen für den Pferdesport,
 - Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00m.

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

- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im **Vorhabengebiet 1** wird mit 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- § 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im **Vorhabengebiet 1** wird als maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude (TH)
 - im Baufeld A mit 7,00 m sowie
 - im Baufeld B mit 11,00m, festgesetzt.
 Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die maximale zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.
- § 2 (3) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im **Vorhabengebiet 2** wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 4,00m 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.
- § 2 (4) Als Höhenbezugspunkt für die baulichen Anlagen innerhalb der **Vorhabengebiete 1 und 2** wird die Oberkante der Fahrbahn, mittig auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 559/11 und 584/3 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode, festgesetzt.

3. Bauweise, 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 Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

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

- § 4 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist eine geschlossene, zweireihige, freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen. Der Anteil an Dornensträuchern soll > 50% betragen (Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,0 m). Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.
- § 4 (2) 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) mit drei Pflegedurchgängen im Jahr. Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H = 0,60 m - 1,00 m (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland).

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- § 5 Die im Geltungsbereich als solche festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungsträgern zu belasten.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- § 6 Die im Geltungsbereich als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten bestehenden baulichen Anlagen sind zu erhalten oder bei Rückbau durch gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen zu ersetzen.

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. Leitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

4. Belange der Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Vermeidung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Bei **Baumentnahmen** sowie **Rückbaumaßnahmen** im Plangebiet sind im Einzelfall Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.
- Die **Beseitigung von Bäumen und Sträuchern** im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

6. Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Die Flächen des Flurstückes 556/6 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode waren in der Vergangenheit Teil des Umspannwerkes Kaliwerk Bischofferode. Die Flächen sind derzeit als altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz im Thüringer Altlasteninformationssystem erfasst. Die bei der Umsetzung der Planung zu beachtenden Anforderungen an den Bodenschutz sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 9.3 enthalten.

7. 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 gemäß Lagerstättengesetz mindestens 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen unaufgefordert und unverzüglich zu veranlassen. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können online unter <http://www.infogeo.de> recherchiert werden.

8. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkseigentums "Bischofferode-Nord". Eigentümer ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt.

Gemeinde Am Ohmberg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
"Bauernhof Bernd"
(OT Siedlung Thomas Müntzer)

