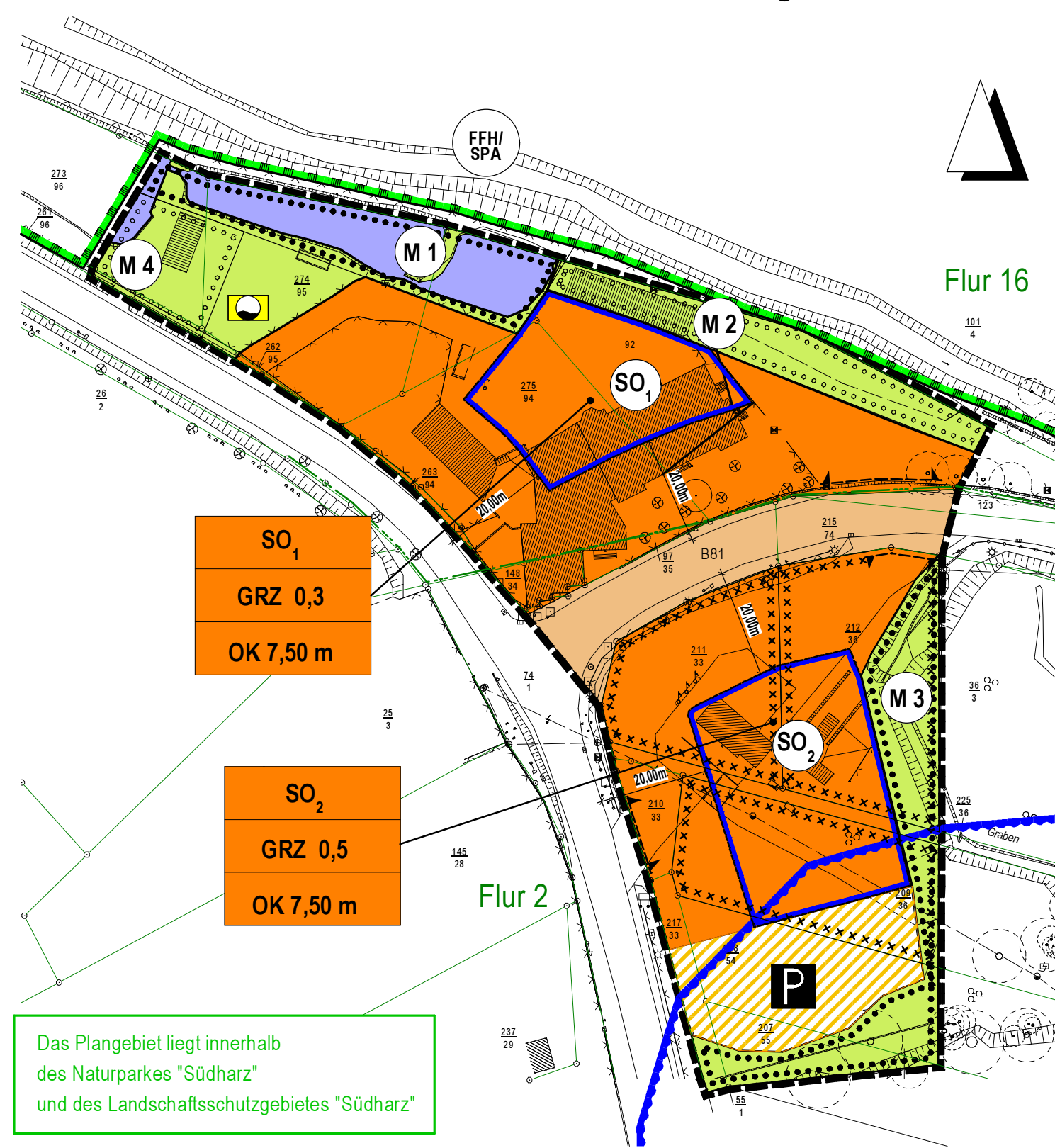


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze (nicht verbindlich)
- Flurstücksnummer
- Höhe über NN
- abgemerkter Grenzpunkt
- Böschung

Teil 2
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO
 - sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gem. § 11 (2) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK Höhe baulicher Anlagen hier: Oberkante
3. Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Baugrenze
4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatzfläche
 - Einfahrtbereich
6. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
 - private Grünfläche
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - hier: Trinkwasserbrunnen
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB
 - Wasserfläche § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB)
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 und (6) BauGB
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB hier: FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet SCI DE 4330-305 "Bereisl mit Seilentätern" und SPA DE 4330-420 "Südharz"
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
10. Sonstige Planzeichen
 - räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Altlastverdachtsflächen

Die Flurstücke- Nr. 209/36, 211/33 und 212/36 des Geltungsbereiches sind als altlastverdächtige Flächen (ALVF) i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214), erfasst worden. Weitergehende Ausführungen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob sich im Bereich des geplanten Standortes ehemalige Anlagen/Einrichtungen befanden, von denen eine Kontamination des Untergrundes ausgehen konnte. Bei den Erdarbeiten sind die Erdstoffe auf organoleptische Auffälligkeiten zu prüfen.

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung weitere 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 Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.

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 DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

5. Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

7. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Die Pflege und der Erhalt der Kompensationspflanzungen sind entsprechend abzusichern. Der erforderliche Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an den zu pflanzenden Gehölzen, ist nach den ZTV Baumpflegerichtlinien durch entsprechend geschultes Personal bzw. durch eine Fachfirma durchzuführen.

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 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 11 BauNVO)

§ 1 (1) Die sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ „Fremdenbeherbergung“ gem. § 9 (1) BauGB und § 11 (2) BauNVO sollen dem Zweck nach dem Fremdenverkehr, insbesondere der Fremdenbeherbergung und -versorgung dienen.

§ 1 (2) In den sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ sind allgemein zulässig:

- Gebäude für die Fremdenbeherbergung, insbesondere Hotelanlagen und zugeordnete Veranstaltungsräume sowie kleine Läden zur Versorgung der Hotelgäste,
- Gastronomische Einrichtungen,
- Ferienwohnungen,
- Wellnessanlagen,
- Freilichtbühnen
- Anlagen eines Streichelzoos
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und Kinderspielplätze
- Erschließungswege, Kfz- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber von der Fläche untergeordnet sind.

§ 1 (3) Ausnahmsweise zulässig sind im sonstigen Sondergebiete SO₁ der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

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

§ 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die sonstigen Sondergebiete SO₁ und SO₂ ist auf der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

§ 2 (2) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe, festgesetzt als OK Gebäude der baulichen Anlagen beträgt in den sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ maximal 7,50 m. Als OK Gebäude gilt das lotrechte Maß von dem am Gebäude anstehenden Gelände (bergseitig), bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in den sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

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

§ 4 Die Errichtung von Erschließungswegen und Kfz- Stellplätzen im Sondergebiet SO₂ mit wasser-undurchlässigen Oberflächenbelägen ist zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 5 (1) Die als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind im Sinne ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung und Erhaltung der baulichen Anlagen eines Trinkwasserbrunnen zur Versorgung des Plangebietes zulässig.

§ 5 (2) Die nach Ausschöpfen der maximal zu überbauenden Grundfläche nicht mehr überbaubaren Sondergebietsflächen sind als private Grünflächen anzulegen und gem. § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

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

§ 6 (1) **Maßnahme „M1“:** In den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b mit der Bezeichnung „M1“ sind die vorhandenen Teichanlagen sowie die Uferbereiche mit der vorhandenen Bepflanzung zu schützen und zu erhalten.

§ 6 (2) **Maßnahme „M2“:** In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a mit der Bezeichnung „M2“ sind nach erfolgten forstwirtschaftlichen Maßnahmen, Waldsträucher (standortgerechte Laubgehölze) zur Ausbildung eines natürlichen, abgestuften Waldsaumes anzupflanzen.

§ 6 (3) **Maßnahme „M3“:** In den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a mit der Bezeichnung „M3“ ist zur Eingrünung des sonstigen Sondergebiets eine mindestens zweireihige Strauchhecke mit einem Anteil an mittelgroßen Laubbäumen von 25% aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der auf diesen Flächen bereits vorhandenen standortgerechte Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Pflanzmaßnahme mit einzubinden.

§ 6 (4) **Maßnahme „M4“:** In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a mit der Bezeichnung „M4“ ist der, sich natürlich durch Sukzession entwickelnde Erlen - Auwald zu schützen und zu pflegen.

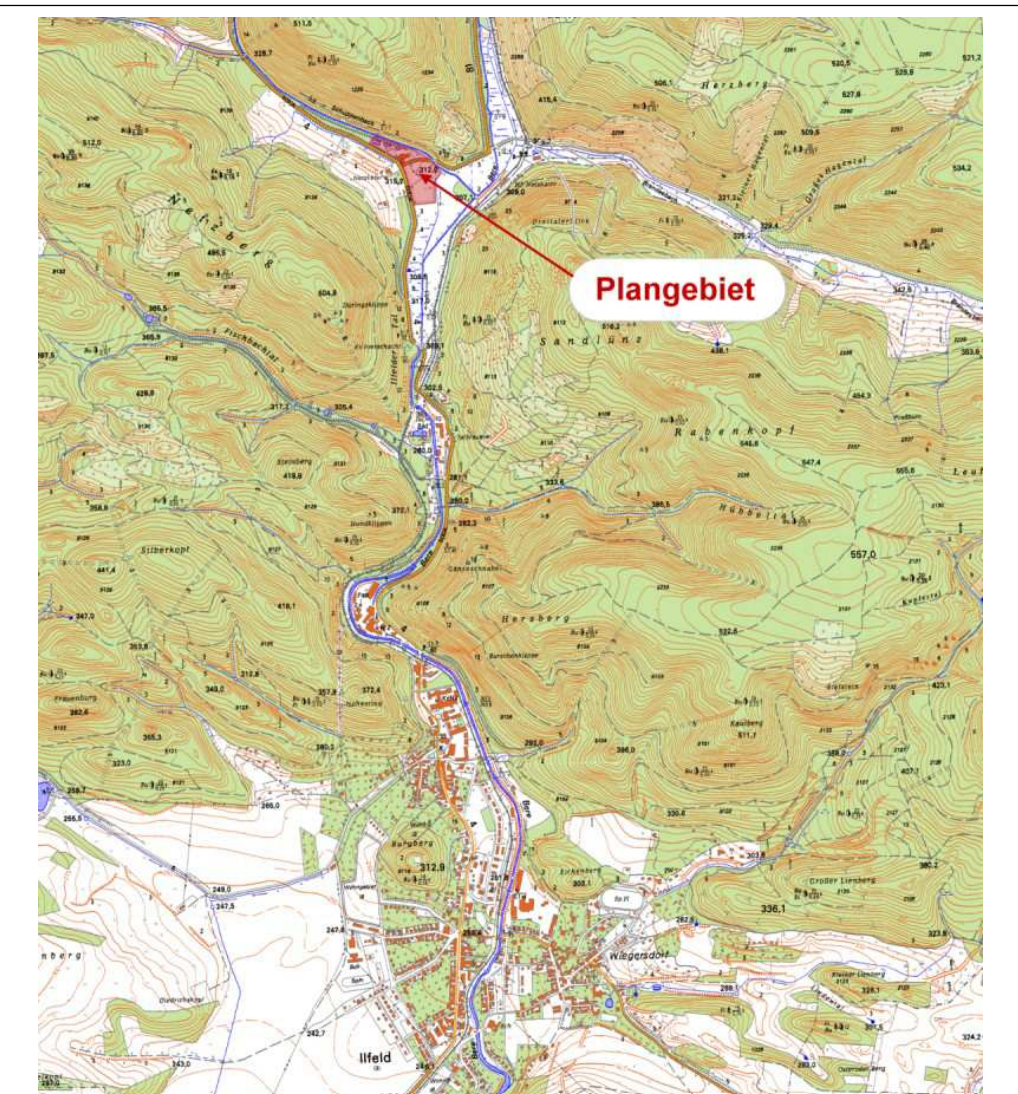
§ 6 (5) Die Bepflanzung im Plangebiet hat mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu erfolgen. Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

- Bäume:**
- große Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)
 - mögliche Wuchshöhe > 15,00 m
 - Stammumfang > 20 cm
 - mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
 - mögliche Wuchshöhe 10,00 – 15,00 m
 - Stammumfang > 12 cm
 - kleine Bäume (Bäume 3. Wuchsordnung)
 - mögliche Wuchshöhe 6,00 – 10,00 m
 - Stammumfang > 10 cm
- Sträucher:**
- Sträucher, 80-100 cm Höhe

Gemeinde Ilfeld



Bebauungsplan Nr. 13 "Netzkater"



Plan-Nr.:	Maßstab:	Verfahrenstand:	Druckdatum:
	1:1000	Vorentwurf	Dezember 2011

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEIBNER & DUMJAHN**

Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegeleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/690919
Telefax: 03631/681300
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.