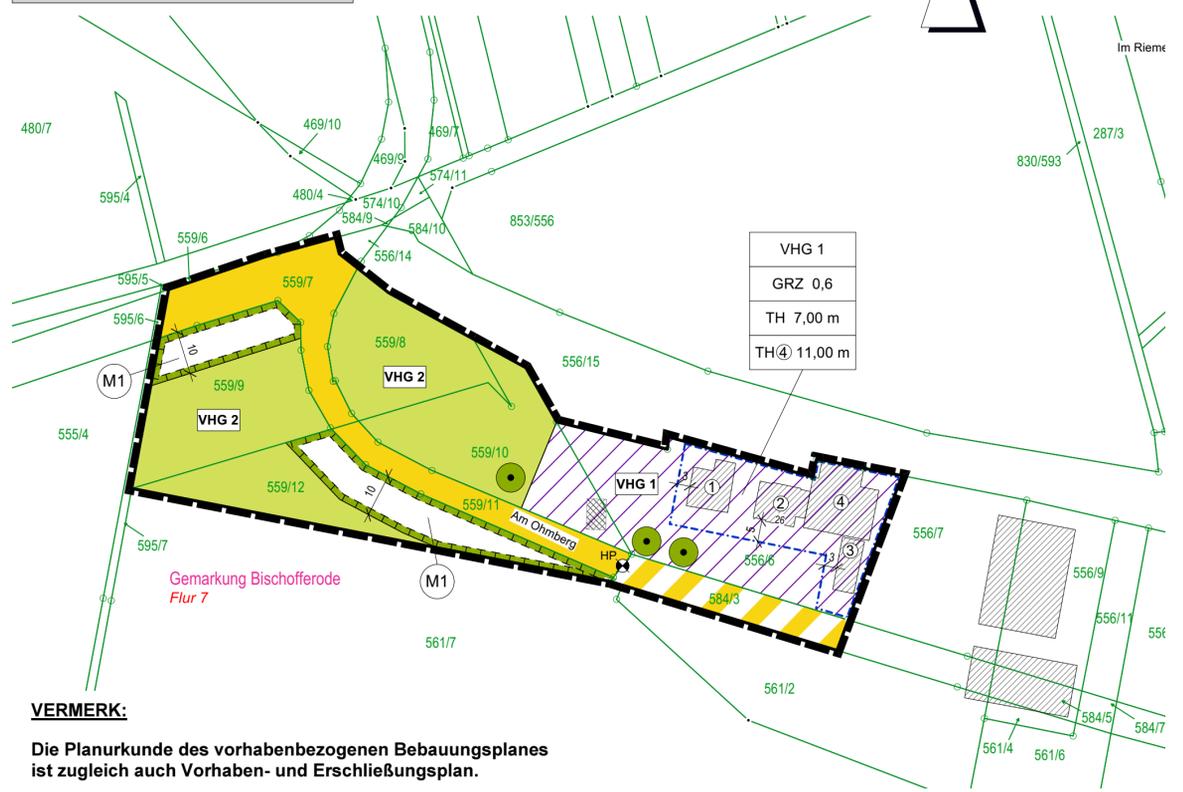


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000



- Legende der Planunterlage**
- Gebäudebestand
 - sonstige Bauwerke
 - Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
 - Flurstücksnummer
 - 559/8
 - Bischofferode
 - Flur 7
 - Flurnummer

VHG 1
GRZ 0,6
TH 7,00 m
TH④ 11,00 m

VERMERK:
Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan.

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 (4) BauNVO)**
- § 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 und Vermarktung der Eier,
 - landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheune, Lager, Werkstatt und Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte)
 - Erschließungswege, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen,
 - Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- § 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 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) mit 7,00 m festgesetzt. Davon ausgenommen ist die maximal zulässige Traufhöhe des Gebäudes 4 mit 11,00m. 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 maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikhöhe der Gebäude. Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmitte, mittig auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 559/11 und 584/3 der Flur 7 Gemarkung Bischofferode.
- 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 Nebenanlagen im Sinne des § 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.

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.

Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Vorhabengebiet 1
Zweckbestimmung "Bauernhof"
 - Vorhabengebiet 2
Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
Zweckbestimmung "Pferdehaltung"
- 02 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
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- private Straßenverkehrsflächen
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

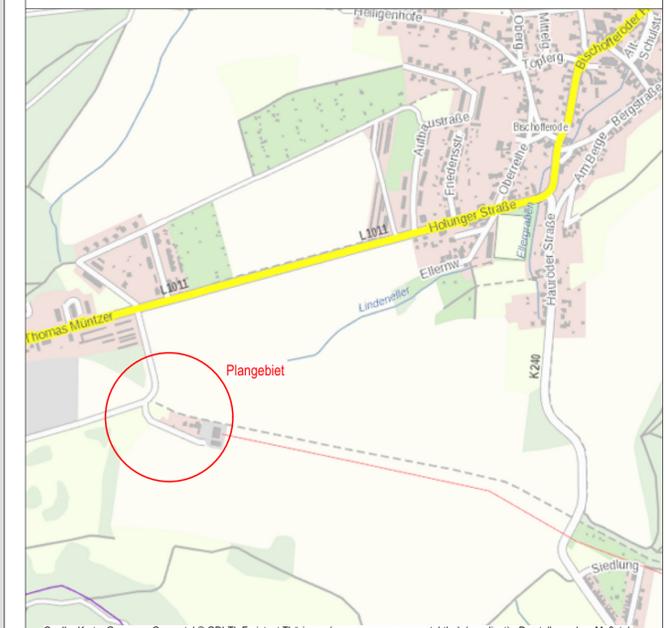
13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Bäume - Erhaltung
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Höhenbezugspunkt
 - Nummerierung der Gebäude

- 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 Verwendung 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**
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 un- aufgefördert und unverzüglich zu veranlassen. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können online unter <http://www.infogeo.de> recherchiert werden.
- 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.

Gemeinde Am Ohmberg

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



Quelle: Karte: Geoproy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproy-geoportal-th.de/geoclient/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Vorentwurf	April 2023

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.