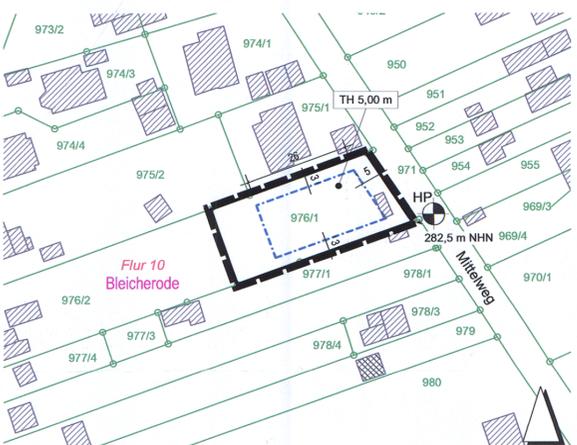


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe

03 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Höhenbezugspunkt

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

--- Baugrenze

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

§ 1 Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, in der Ergänzungssatzung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Mittelweg“ in Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 976/1 und 977/1 der Flur 10, Gemarkung Bleicherode.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenze ist gem. § 23 (5) BauNVO zulässig.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) BauGB)

§ 3 (1) Im Geltungsbereich sind, je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) oder einheimische Obstbäume (Hochstamm) und eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzabstand max. 2,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 20 m anzupflanzen. Der Erhalt der vorhandenen Obstbäume kann bei der Ermittlung der Baumpflanzungen angerechnet werden.

§ 3 (2) Neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 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:** mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
- Sträucher:** v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
- Obstbäume:** Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

§ 3 (3) 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-Denkmalrechtgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusuchen 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 entsprechenden Vorschriften 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 (GeolDG) 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.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.
Der Bebauungsstandort zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Mittelweg befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen mit Anhydrit- und Gipseinlagerungen sowie untergeordnet fein- bis grobkörnigen Sandsteinen und Dolomitsteinen.
In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-sandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert. Durch die Wirkungen von Subrosionsvorgängen und durch die Verwitterung sind die Schichten besonders in Oberflächennähe vielfach gefügestört und gelockert.
Die Lösungsprozesse der salinaren Einlagerungen können grundsätzlich zu Senkungs- und Erdfallerscheinungen an der Erdoberfläche führen. So sind etwa 300 bzw. Knapp 500 Meter südlich zwei Erdfälle dokumentiert. Auch wenn die Gipse im Ausstrichbereich der Schichtenfolge vermutlich weitgehend ausgelaugt sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Vorhabengebiet zukünftig Erdfälle oder -senken auftreten oder ältere, bereits verfüllte und an der Erdoberfläche nicht mehr erkennbare Erdfälle oder -senken vorhanden sind. Die Baugrund- erkundung sollte daraufhin angepasst werden.

6. Belange des Naturschutzes
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

7. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren 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
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 29.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bleicherode, den 09. FEB. 2022

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GBR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den 08.02.2022

(Siegel)

(Rostek)
Stadtplanungsbüro

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.2021 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.10.2021 aufgefordert worden.

Bleicherode, den 09. FEB. 2022

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Erneute Betroffenenbeteiligung

Mit Schreiben vom 29.10.2021 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.11.2021 aufgefordert worden.

Bleicherode, den 09. FEB. 2022

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 02. FEB. 2022 übereinstimmen.

Artern, den 02. FEB. 2022

(Siegel)

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Katasterbereich Artern -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode hat am 27.01.2022 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.02.2022.

Bleicherode, den 09. FEB. 2022

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) sind nach Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode gemäß § 21 (3) ThürKO am 05. APR. 2022 dem Landratsamt Nordhausen angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom 03.03.2022 / innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen die o.a. Satzung keine Beanstandungen geltend gemacht.

Bleicherode, den 05. APR. 2022

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Beitriffsbeschluss

Der Landgemeinde Stadtrat der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom AZ: aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bleicherode, den

(Siegel)

..... (Rostek)
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode), bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausfertigt.

Bleicherode, den 05. APR. 2022

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist am 04.03.22 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo die Satzung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt die Satzung gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO

Bleicherode, den 04. MAI 2022 in Kraft.

(Siegel)

(Rostek)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind

- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der Aufstellung des der Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg" (Bleicherode) gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Bleicherode, den

(Siegel)

..... (Rostek)
Bürgermeister

Landgemeinde Stadt Bleicherode (Bleicherode)

Ergänzungssatzung Nr. 6 "Mittelweg"

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

Maßstab: 1 : 1.000 Verfassenszeit: Satzung Druckdatum: Januar 2022

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de