

Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000
0 10 20 30 40 50



Quelle- Karte: Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen
(https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegenschaftskataster)

Das Plangebiet befindet sich im LSG "Bleicheröder Berge"



VERMERK:

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

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
- Flurstücksnummer
- Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Höhe über NHN
- Böschung

Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Vorhabengebiet (§ 12) Nr. 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im **Vorhabengebiet** (VHG) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- eine Lagerhalle,
- zwei Container als Lagerräume,
- max. 4 Carports, Garagen oder Kfz-Stellplätze für Baugeräte
- Lagerplatz für Baumaterial und Holz.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) im **Vorhabengebiet** beträgt 1.570 m². Von der festgesetzten Grundfläche sind mindestens 65% durch versickerungsoffene Beläge mit einem Mindestdurchlassvolumen von 30% zu befestigen. (Lagerplatz).

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im **Vorhabengebiet** wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 5,00m 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. Als Bezugshöhe wird die Geländehöhe von 295,40 m ü NHN 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. Das Errichten von Zaunanlagen zur Einfriedung des Grundstückes ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

4. private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 4 Innerhalb der privaten Grünflächen ist das Errichten von Unterständen oder Futterstellen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50m² zulässig.

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

§ 5 (1) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB ist der vorhandene Laubbaumbestand zu Erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

§ 5 (2) 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 ein bachbegleitender Gehölzbestand aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu entwickeln. Dazu sind innerhalb der Fläche mind. 15 Laubbäume anzupflanzen oder bereits vorhandene Bäume zu pflegen und zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 5 (3) Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v./Vorkommensgebiet 4 Westdeutsches Bergland
Artenauswahl Laubbäume:
Spitzahorn - *Acer platanoides* Winterlinde - *Tilia cordata*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* Feld-Ulme - *Ulmus minor*
Hainbuche - *Carpinus betulus* Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos* Trauben-Eiche - *Quercus petraea*
Korb-Weide - *Salix viminalis* Sal-Weide - *Salix caprea*

§ 5 (4) 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 die Nutzungsaufnahme 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. Leitungen

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

4. 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:

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).

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

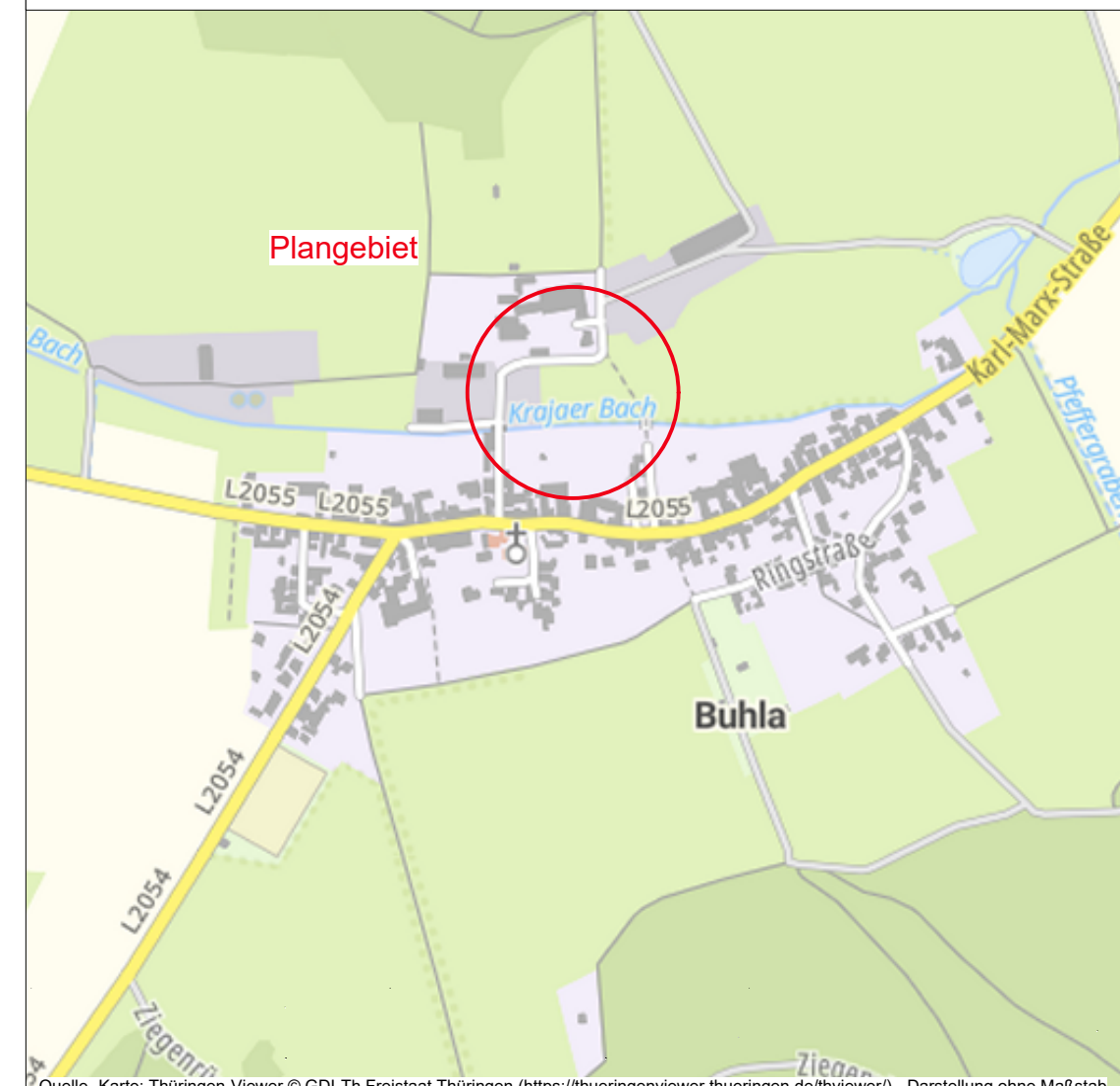
Erdauflüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz mindestens 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen unangefordert und unverzüglich zu veranlassen. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können online unter <http://www.infogeo.de> recherchiert werden.

6. wasserrechtliche Belange

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Vorhabengebiet zu versickern. Unter der Voraussetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser die Voraussetzungen des § 2 der Thüringer Niederschlagswasserverordnung erfüllt und breitflächig versickert werden kann, bedarf es für die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Im Rahmen der Beantragung ist ein Versickerungsgutachten vorzulegen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlage hat entsprechend dem DWA-Regelwerk Merkblatt DWA - A 138 zu erfolgen.

Gemeinde Buhla

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Errichtung von Lagerflächen“



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Entwurf	Februar 2026

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Hohenstaufenstraße 23, 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.