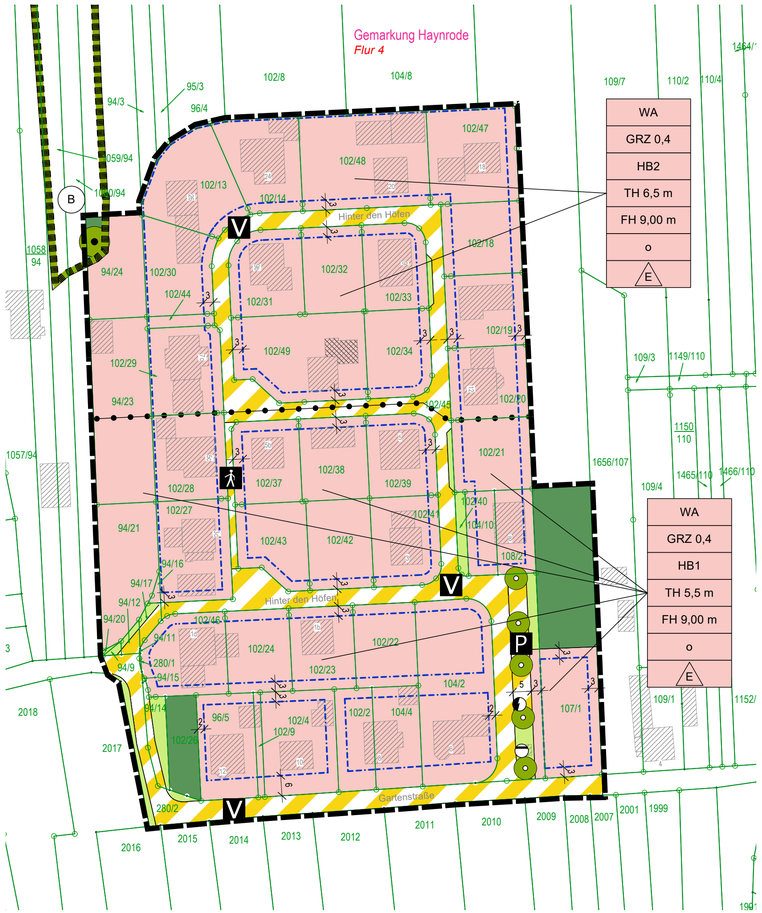
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

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-liegschaftskataster)



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist
- 102/27 — Flurstücksnummer
- Haynrode — Gemarkung
- *Flur 4* — Flurnummer

Teil 2
Planzeichenerklärung

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
HB1	Höhe baulicher Anlage 1
HB2	Höhe baulicher Anlage 2
TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
FH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

- Elektrizität
- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHFT
§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- B — nachrichtliche Übernahme gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatschG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

Folgende Textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“ der Gemeinde Haynrode werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung übernommen, gestrichen und ergänzt bzw. geändert:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.

§ 1 (2) Die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (3) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

§ 2 (1) Grundflächenzahl, Traufhöhe und Firsthöhe sind entsprechend den Einträgen im Planteil festgesetzt.
Im Planteil festgesetzte private Grünflächen gelten nicht als Baugrundstück i.S. von §§ 19 und 20 BauNVO und werden nicht zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche herangezogen.

§ 2 (2) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit 0,4 festgesetzt.
~~In Anwendung von § 17 (2) BauNVO sind Erhöhungen der GRZ um 0,1 zulässig, soweit es sich bei den, die festgesetzten Werte überschreitenden Flächen um Anlagen zur passiven und aktiven Gewinnung von Solarenergie, insbesondere Glasvorbauten, handelt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO erhöht sich dabei nicht.~~
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.

§ 2 (3) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wie folgt festgesetzt:

HB1	HB2
Firsthöhe (FH) 9,00m	Firsthöhe (FH) 9,00m
Traufhöhe (TH) 5,50m.	Traufhöhe (TH) 6,50m.

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die, dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.
Für Erweiterungsbauten gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO)

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

§ 3 (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 4 (1) Die Festlegungen der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme oder jahreszeitlich bedingt bis 6 Monate danach zu pflanzen.
Es erfolgt keine zeichnerische Festsetzung der Pflanzstandorte für die privaten Flächen.
Der bisherige, spezifische Schlüssel des Pflanzgebotes von 0,0024 Bäumen pro m² ~~für alle privaten Grundstücke~~ Grundstückfläche im WA sowie 0,0062 Sträuchern pro m² ~~für die an die Geltungsbereichsgrenze anliegenden Privatflächen~~ Grundstücksfläche für an den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke des WA wird beibehalten. Bei der Berechnung ist entsprechend auf volle Stückzahl auf- bzw. abzurunden.
~~Für die Grundstücke/Privatflächen welche an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes grenzen, hat die Bepflanzung entsprechend des Pflanzschlüssels entlang der Geltungsbereichsgrenze zu erfolgen.~~
~~Für alle anderen Grundstücke/Privatflächen werden keine Pflanzstandorte vorgegeben.~~

Die öffentlichen Flächen bleiben davon unberührt.

§ 4 (2) Alle Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
Das regionale Landschaftsbild soll durch Pflege der heimischen Vegetation gestützt werden.
Die beiliegende Pflanzliste gibt eine beispielhafte Auswahl als Empfehlung.
Im Straßenbereich: Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Eberesche, Spitzahorn, Hainbuche
Nördlicher Plangebietsrand: hochstämmige Obstbäume.

5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 (2) ThürBO – Örtliche Bauvorschriften

§ 5 (1) Dachformen und Aufbauten
Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° bis 48° auszubilden. Für Erweiterungsbauten und Nebengebäude sind andere Dachformen ohne Mindestneigung zulässig.

Dachflächenfenster und Gauben sind bis zu 30% der Dachlänge zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Dacheindeckung: Es sind nur Ziegel zulässig, Farbton: naturrot bis rostbraun und Anthrazit-Farbtöne.

§ 5 (2) Gestaltung unbebauter Flächen

Versiegelte Flächen sind grundsätzlich zu minimieren. Es ist eine standortgerechte, heimische Vegetation anzusiedeln.

~~Alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. Rasenpflaster, Steinplatten und offene Fugen.~~

In den Hausgärten ist eine standortgerechte, heimische Vegetation anzusiedeln.

§ 5 (3) Einfriedungen
~~Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,50m zulässig.~~
Der Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,50m.

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. Geologischen Verhältnisse und Belange

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen zu übergeben.

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 (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen.

5. Versorgungsleitungen

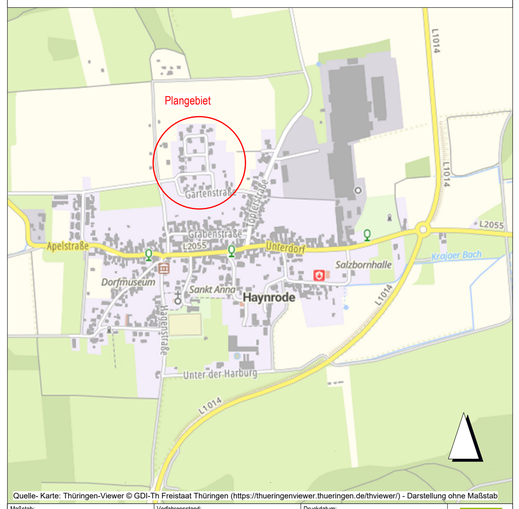
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

6. 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 Haynrode

4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Warteberg“



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

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	überarbeiteter Entwurf	April 2025

STADTPLANUNGSBÜRO
MEißNER & 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.