STADT SONDERSHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnbebauung Schersental II" mit integrierter Grünordnung

Geltungsbereich 2
Maßstab 1:1500

Geltungsbereich 1
Maßstab 1:500

Schema höhenmäßige Einordnung
Maßstab 1:200

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHEN
(Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90 vom 18.12.1990)

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 je Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB) (textliche Festsetzung Pkt. 1.2.5)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) (textliche Festsetzung Pkt. 1.2.1)

2.2 TH max. 3,75 m — Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO) (textliche Festsetzung Pkt. 1.2.3)

2.3 FH max. 7,50 m — Maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO) (textliche Festsetzung Pkt. 1.2.4)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

3.1 o — Offene Bauweise (textliche Festsetzung Pkt. 1.4.1)

3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (textliche Festsetzung Pkt. 1.4.2)

3.3 Hauptfirstrichtungen (textliche Festsetzungen Pkt. 1.5.2)

3.4 Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(textliche Festsetzungen Punkt 1.5.1)

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
mit der Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

4.3 Vg — Verkehrsgrün

4.4 Straßenbegrenzungslinie

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

5.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch

5.2 G — Gasleitung / unterirdisch

5.3 E — Elektroleitung / unterirdisch

5.4 AW — Abwassersammler / unterirdisch

5.5 TW — Trinkwasserleitung / unterirdisch

5.6 FM — Fernmeldeleitung / unterirdisch

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

prIv — private Grünfläche (textliche Festsetzung Pkt. 1.8.1)

7. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

mit der Zweckbestimmung:
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Umgrenzung eines Grabens

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (textliche Festsetzung Pkt. 1.12)

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

9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textliche Festsetzung Pkt. 1.9)

9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzungen Pkt. 1.11.1)

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 (6) BauGB)

10.1 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Geschützte Allee (§ 26 ThüNatG)

10.2 Geschützte Allee

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

11.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
mit der Zweckbestimmung:
Lr — Leitungsrecht
bei schmalen Flächen

11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

11.3 Gebäude, vorhanden

11.4 Abbruch eines Gebäudes

11.5 Flurgrenze

11.6 Flurstücksgrenze

11.7 224/22 Flurstücksnummer

11.8 •192,7 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Metern, Höhenbezug NN

12. BAUGESTALTUNG

12.1 SD — Satteldach

12.2 WD — Walmdach

13. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung (zulässig)
Art der Gebäude	max. Firsthöhe max. Traufhöhe

TEXT TEIL B

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.1.1 Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unter Maßgabe des § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zugelassen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 sind unter Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO)

1.2.1 Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (nach § 19 Abs.1 BauNVO) gilt als Höchstmaß.

1.2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird bezogen auf die Landesstraße L 1040 in der Mitte des jeweiligen Grundstückes auf ein Maß von - 0,30 bis -0,80 m festgesetzt.

1.2.3 Die Traufhöhe, gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Dachfläche, darf bezogen auf die Landesstraße L 1040 in der Mitte des jeweiligen Grundstückes im Mittel 3,75 m nicht überschreiten.

1.2.4 Die Firsthöhe, d.h. die Höhe des Firstes an der Giebelwand, darf bezogen auf die Landesstraße L 1040 in der Mitte des jeweiligen Grundstückes im Mittel 7,50 m nicht überschreiten.

1.2.5 Die maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) mit 2 WE.

1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ausnahmsweise ein Nebengebäude mit einem Geschoss und einer Bruttogrundfläche von maximal 50 m² zulässig, wenn es in Funktion und räumlich-gestalterisch einschließlich Gebäudehöhe und Lage der Hauptanlage zu- und untergeordnet ist. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur ausnahmsweise Sockel- und Stützwände mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Gelände zulässig.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

1.4 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.4.1 o = offene Bauweise

1.4.2 ED = nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.5.1 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangsbereiche, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Blumenfenster und Vorbauten wie Erker und Balkone oder Loggien geringfügig überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Sie dürfen sich über weniger als die halbe Länge der Gebäudewand, außer Dachüberstände erstrecken. Vorspringende Gebäudeteile müssen einen Abstand von mind. 4,0 m zu Pflanzstandorten von Bäumen aufweisen.

1.5.2 Die zulässigen Hauptfirstrichtungen sind in der Planzeichnung Teil A eingetragen.

1.6 FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Zufahrten sind am Fahrbahnanschluss an der Landesstraße L 1040 in der notwendigen Breite zu errichten.
Je Baugrundstück ist maximal 1 Zufahrt inkl. Zugang zulässig.

1.6.2 Die Zufahrten sind im Anschlussbereich an die Landesstraße L 1040 mit einer von der Landesstraße L 1040 abgewandten Längsneigung von max. 2,5 % auf einer Länge von 5 m anzulegen

1.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche für Leitungsrechte (Trinkwasserleitung) wird zugunsten des TAZ "Heibe-Wipper" (bzw. Rechtsnachfolger) festgesetzt.

1.7.2 Auf den Flächen für Leitungsrechte dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht errichtet sowie Bäume und Sträucher nicht angepflanzt werden.

1.8 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind auf jedem Grundstück durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als „Vorgarten" anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen ist je Baugrundstück die Errichtung eines Zufahrtsbereiches inkl. Zugang in einer Breite von maximal 3,0 m zzgl. Ausrundungen, eines Stellplatzes mit einer Größe von maximal 15,0 m², der Einfriedung sowie untergeordneter Gebäudeteile (gemäß Pkt. 1.5.1) zulässig. Zufahrt und Stellplatz sind als Pflasterfläche zu gestalten. Stellplatz und Einfriedung sind so zu errichten, dass sie nicht zur Beeinträchtigung der Sicht im Einfahrtsbereich führen.

1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 20 BauGB)

Zur Kompensation des Eingriffs ist eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer von der Stadt bereitgestellter Fläche im Geltungsbereich 2 durchzuführen. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Sammel-Kompensationsmaßnahme „Ruderalflächen im Hammratal" (Gemarkung Stockhausen, Flur 5, Flurstücke 87/2, 521, 1016/84 und 1017/84). Ziel der Sammel-Kompensationsmaßnahme ist die Schaffung naturnaher Biotopstrukturen in Form einer extensiven, mesophilen Feuchtgrünlandfläche mit randlichen Heckenstrukturen gemäß Maßnahmenblatt A1(Begründung Anlage 3). Das Maßnahmenblatt A1 ist Bestandteil dieser Festsetzung. Der Wertumfang der externen Ausgleichsmaßnahme soll einem Flächenäquivalent innerhalb der Sammel-Kompensationsmaßnahme in einer Größe von 1.829 m² entsprechen.

1.10 FESTSETZUNG ZUR ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Pkt. 1.9 festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1a Nr. 3 BauGB wird den Baugrundstücken im Geltungsbereich 1, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, vollständig zugeordnet.

1.11 FLÄCHEN UND FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und/oder sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

1.11.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

1.11.2.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste (Pkt. 1.11.2.2) anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen und zu vorhandenen Bäumen muss mindestens 8,0 m betragen.
Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme durchzuführen.
Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Sie sind bei Abgang umgehend artgerecht zu ersetzen.

1.11.2.2 Pflanzliste

Als Bäume 2.Ordnung sind zu pflanzen (Pflanzabstand ≥ 8 m):

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

und alle Obstbaumarten in der Wuchsform Hochstamm (Kronenansatz ab 1,80 m)

Gartenapfel
Gartenbirne
Süßkirsche
Zwetsche
Walnuss

1.12 AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen auf dem Grundstück sind nach Maßgabe der Eintragungen in der Planzeichnung Teil A erlaubt.
Werden Aufschüttungen aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme in Bereichen notwendig, in denen auf dem Nachbargrundstück noch nicht gebaut wird, so ist der Schüttkegel in einem Winkel von 45° bis zur Grenze auf das Maß des natürlich anstehenden Geländes zurückzuführen. Von dieser Forderung kann bei grundbuchrechtlicher Absicherung des Nachbarn durch Eintragung einer Baulast abgewichen werden.
Werden aneinandergrenzende Grundstücke bebaut, so hat eine Angleichung der Aufschüttung an der Grundstücksgrenze zu erfolgen.
Stützmauern an Grenzen zu unbebauten Nachbargrundstücken sind zulässig, solange deren Höhe 1,75 m nicht übersteigt.

1.13 ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 26 BauGB)

Abgrabungen des aufgeschütteten Geländes sind ausschließlich für Öffnungen in Untergeschosswänden zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 ThürBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Dächer von Wohngebäuden sind als Walm- oder Satteldach (WD oder SD) mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen.
Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen als Flachdächer ausgebildet sein.

2.1.1.2 Dächer sind mit nicht blendenden Materialien zu decken.

2.2 AUSSENANLAGEN
(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus Laubgehölzen oder blickdurchlässige Zäune auszubilden. Die Grundstückseinfriedungen dürfen auf einer max. 1,0 m hohen Stützwand zum Geländehöhen-Ausgleich hergestellt werden.
Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Straßenmitte, einschließlich Stützwand eine Höhe von 1,80 m über neu hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

2.2.2 Alle unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

2.2.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Sickerfuge, Rasenpflaster, wassergebundener Belag, etc.).

2.2.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Heckenbepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Sondershausen" und des deckungsgleichen Bewilligungsfeldes zur Gewinnung von Steinsalzen. Rechtsinhaber ist die GSES mbH Sondershausen. Das Gelände befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen untertägigen Kalilabbaus des Bergwerks „Glückauf". Der Senkungsprozess an der Tagesoberfläche verläuft langsam und stetig. Der Betrag der bisher nachgewiesenen Gesamtsenkung ist kleiner als 0,2 m. Die eingetretene Schieflage beträgt weniger als 1 mm/m in Richtung Westen. Die Geschwindigkeit der Senkung liegt bei weniger als 5 mm pro Jahr. Voraussichtlich in 25 Jahren wird die restliche Senkung als bergbauliche Nachwirkung mit ca. 0,1 m abgeklungen sein. Gelegentliche, kurzzeitige Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannungen stellen voraussichtlich keine potentielle Gefahr für Bauwerke dar.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III.

Die Straße im Schersental ist als Landesstraße mit der Bezeichnung L 1040 gewidmet. Es handelt sich um eine angebaute Hauptverkehrsstraße, die im Bereich der Ortsdurchfahrt neben der Aufnahme des durchgehenden Verkehrs auch der Erschließung anliegender Grundstücke dient.

Die Baumallee an der Landesstraße L 1040 unterliegt als „Geschützte Allee" gemäß § 26 ThüNatG dem besonderen Schutz. Die Beseitigung oder Beeinträchtigung der Alleebäume sind ohne Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kyffhäuserkreis unzulässig.

HINWEISE

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Schichtenverzeichnisse, einschließlich Erkundungsdaten und Lagepläne sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena zu übergeben.

Sollten sich bei den erforderlichen Baumaßnahmen bisher nicht bekannte Verdachtsmomente einer Beeinträchtigung von Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft) durch schadstoffkontaminierte Medien ergeben, so sind diese sofort dem Landratsamt Kyffhäuserkreis „Untere Bodenschutzbehörde" anzuzeigen, damit ggf. notwendig werdende Untersuchungs- und / oder Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Anfallende Abfälle müssen zur Beseitigung dem Landratsamt Kyffhäuserkreis angedient werden.

Das Gebiet befindet sich in einem kampfmittelgefährdeten Bereich. Um erforderliche Sondierarbeiten durchführen zu lassen, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein schriftlicher Antrag an eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma zu stellen. Dem Antrag ist eine Flur- bzw. Katasterkarte mit Einzeichnung der zu beräumenden Fläche beizulegen.

Es besteht Anzeigepflicht bei archäologischen und paläontologischen Zufallsfunden sowie Münzfunden nach §§ 8, 16 ThDSchG vom 07.01.1992.
Fundstellen sind bis zum Eintreffen der zuständigen Behörde abzusichern und dürfen nicht eigenmächtig geborgen werden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen.

Bestehende öffentliche Leitungen im Privatgrund stehen unter Bestandsschutz und dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht überbaut werden.

Das Planungsgebiet wird wahrscheinlich durch oberflächennahes Grundwasser beeinflusst. Aus diesem Grund sollten die örtlichen Baugrundverhältnisse durch einen Baugrundgutachter beurteilt werden.

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Sondershausen vom 21.04.2016. Die Beseitigung oder Beeinträchtigung stammbildender Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereichs ist ohne Genehmigung der Stadtverwaltung Sondershausen verboten.

Für alte Zufahrten sind die Nachweise der Anfahrtssicht und der Haltesicht nach RASt 06 Pkt. 6.3.9.3 unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses und baulicher Hindernisse sowie die Fahrkurvennachweise (PKW) zu führen. Die Bauherren haben geeignete Maßnahmen zu treffen und ggf. entsprechende Anlagen zu errichten, die die Ableitung von Oberflächenwasser auf den Straßenkörper verhindern.
Das Straßenbauamt Nordthüringen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Zufahrt zum Baugrundstück zu beteiligen. Den detaillierten Planungsunterlagen für das Straßenbauamt Nordthüringen sind auch die von den Versorgungsträgern genehmigten und mit der Stadtverwaltung abgestimmten Unterlagen zur Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen beizufügen.
Sofern für die Errichtung der Zufahrten Alleebäume der „Geschützten Allee" (mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde) gefällt werden müssen, hat der Verursacher auch die Ausgleichskosten für den Eingriff in Natur und Landschaft zu tragen. Die Baum-Marken gefällter Bäume sind dem Straßenbauamt Nordthüringen zu übergeben.

Hausanschlussleitungen, die im Landesstraße L 1040 queren, sollen vorzugsweise zur Erschließung von zwei oder mehreren Grundstücken genutzt werden. Es besteht kein Recht und Anspruch auf separate Anschlüsse einzelner Grundstücke. Die Vorhabenträger (Bauherren) sind gemäß städtebaulichem Vertrag vom 03.08.2009 verpflichtet, die Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen frühzeitig mit den Versorgungsträgern und der Stadtverwaltung abzustimmen. Die von den Versorgungsträgern genehmigten und mit der Stadtverwaltung abgestimmten Unterlagen zur Grundstückserschließung sind den Bauanzeige- bzw. Bauantragsunterlagen beizufügen. Vor Baubeginn sind der Versorgungs- und der Entwässerungsantrag beim TAZ „Heibe-Wipper" zu stellen. Die Vorhabenträger (Bauherren) sind gemäß städtebaulichem Vertrag vom 03.08.2009 verpflichtet, die Kosten für die Erschließung der Baugrundstücke zu tragen.

Die Vorhabenträger (Bauherren) haben die Errichtung einer Grundstückszufahrt und eines Durchlasses im Entwässerungsgraben von der Stadtverwaltung Sondershausen, FB Bau und Ordnung, genehmigen zu lassen. Die genehmigten Planungsunterlagen sind den Bauanzeige- bzw. Bauantragsunterlagen beizufügen.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen unterliegen nicht den Regelungen des Bebauungsplans. Beeinträchtigungen geschützter Arten (Fang, Verletzung und Tötung), deren Entwicklungsformen (z.B. Eier) sowie von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten dieser Artern und die erhebliche Störung in der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit sind nach § 44 BNatSchG verboten. Unumgängliche Beeinträchtigungen bedürfen einer Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG, welche durch den Bauherrn separat zu beantragen ist. Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer solchen Genehmigung besteht nicht. Die Genehmigung ist jedoch bedingende Voraussetzung für die Verwirklichung eines Bauvorhabens.

Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig oder in geringem Umfang, wenn nachweislich keine geschützten Tierarten betroffen sind.

Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen beschloss am 26.05.2011 die Satzung des Bebauungsplans Nr. 25 mit integriertem Grünordnungsplan „Wohnbebauung Schersental II" Sondershausen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung trat der Bebauungsplan Nr. 25 am 30.10.2012 in Kraft.

1. vereinfachte Änderung

1. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am 21.04.2016 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

2. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.06.2016 bis 04.07.2016 während folgender Zeiten:

Montag..... von 08.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag..... von 08.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag..... von 08.00 bis 18.00 Uhr
Freitag..... von 08.00 bis 13.00 Uhr
Samstag..... von 09.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.05.2016 im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

3. Aus redaktionellen Gründen wurde die öffentliche Auslegung wiederholt. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, haben erneut in der Zeit vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 während folgender Zeiten:

Montag..... von 08.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag..... von 08.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag..... von 08.00 bis 18.00 Uhr
Freitag..... von 08.00 bis 13.00 Uhr
Samstag..... von 09.00 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.06.2016 im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

5. Aufgrund der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 08.06.2016 wurden die Grundstückseigentümer als betroffene Bürger zur geplanten Änderung der „Art der baulichen Nutzung" durch Anschreiben vom 16.01.2017 beteiligt.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

6. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 am ..... geprüft und abgewogen.
Das Abwägungsergebnis der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist den Bürgern sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt worden.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

7. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Sondershausen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wurde gebilligt.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

8. Die Genehmigung der Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis vom .....
Az .....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrats der Stadt Sondershausen am ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch die Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis am ..... bestätigt.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

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

Artern, den .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Landesamt für Vermessung, Geoinformation - Katasterbereich Artern -

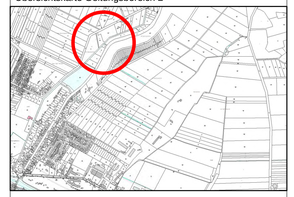
11. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) stimmen mit dem Willen der Stadt Sondershausen überein. Alle für die Rechtswirksamkeit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

12. Die Genehmigung der Bebauungsplan-Satzung wurde im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho" am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde die Stelle benannt, bei der der Plan und die Begründung während der allgemeinen Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Es wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sondershausen, den .....
(Ort, Datum und Siegelabdruck) Bürgermeister / Stadt Sondershausen

Übersichtskarte Geltungsbereich 2



Übersichtskarte Geltungsbereich 1

STADT
SONDERSHAUSEN
KYFFHÄUSERKREIS

Bebauungsplan Nr. 25
"Wohnbebauung Schersental II"
mit integrierter Grünordnung
1. vereinfachte Änderung

- Satzung -
28.09.2017

Planung:
Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen
Telefon (03632) 70 72 16
Telefax (03632) 70 72 20
e-Mail: info@asb-nickol.de