



WA
GRZ 0,4
TH 7,00 m
FH 9,00 m
o
ED

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

§ 3 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

§ 4 (1) Im Geltungsbereich sind je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Apfel, Kirsche, Pflaume, Walnuss, Birne; Hochstamm) oder eine geschlossene einreihige Strauchhecke (Pflanzabstand max. 2,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen.

§ 4 (2) Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Zaunanlagen zu Einzäunung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.

§ 4 (3) Die im Geltungsbereich neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. 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 12-14 cm, 3 x v.

Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

Pflanzenliste für Strauchhecke:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hasel	(Corylus avellana)	Feldrose	(Rosa arvensis)
Zweifrigiger Weißdorn	(Crataegus laevigata)	Hunds Rose	(Rosa canina)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	Wein Rose	(Rosa rubiginosa)
Korb-Weide	(Salix viminalis)	Purpur Weide	(Salix purpurea)
Schlehe, Schwarzdorn	(Prunus spinosa)	Pflaflenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	Berberitze	(Berberis vulgaris)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)		

**Teil 4**  
Hinweise

**1. Archäologische Bodenfunde**  
Im Umfeld des Planbereiches sind archäologische Funde belegt, da sich dort eine mittelalterliche Wüstung befindet. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes gerechnet werden. **Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.**

**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 Regelwerke zur Verwertung von Bodenmaterial sind zu beachten.

**4. Niederschlagswasser**  
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser 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. Geologische Verhältnisse und Belange**  
Aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie der geomorphologischen Position muss das Plangebiet nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-3 zugeordnet werden. **Es handelt sich dabei um ein Gebiet, in dem die Bildung von Erdfällen und -ein-Senkungen häufig vorkommt (aktives Erdfallgebiet). Es besteht hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise hohes Gefährdungspotential für den Baustandort.** In diesem Zusammenhang ist die Durchführung von Baugrunduntersuchungen unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen erforderlich. Dabei ist der Untergrund hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Es ist auf eine konzentrierte bzw. punktuelle Versickerung von Dach- und Oberflächenwässern zu verzichten.

**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. vorzunehmen.

**7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Ein Vorkommen von Vogelarten des Artikels 1 Vogelschutzrichtlinie kann für Bodenbrüter, vor allem der Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden. Um ein Tötungsverbot auszuschließen zu können, ist die Bauzeitenregelung zu beachten und das Abschieben des Oberbodens in den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu legen, also nur im Zeitraum vom 30. September bis 28. Februar durchzuführen.

**8. Versorgungsleitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gemäß den entsprechenden Regelwerken sowie DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

**Teil 5**  
Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 22.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 04 GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe
- 04 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.

§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 9,00 m und maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. 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 Attikahöhe der Gebäude. Die Bezugshöhe der Höhe baulicher Anlagen ist die, dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der Fahrbahnmittelle der angrenzenden Straße „Am Bahnhofsböschung“.

**Planverfasser**

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den ..... (Siegel) ..... Stadtplanungsbüro

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

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 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 08.11.2021 bis 10.12.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.2021 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.11.2021 aufgefordert worden.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Erneute Betroffenenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 03.03.2022 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2022 aufgefordert worden.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Planunterlage**

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

Arten, den ..... (Siegel) ..... Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Arten –

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am 23.06.2022 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ 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 11.07.2022.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Genehmigung**

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen wurden am ..... gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Kyffhäuserkreis zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch Bescheid vom ..... Az.: ..... (unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Beitrittsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen 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.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit aus gefertigt.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO **in Kraft.**

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ der Stadt Sondershausen 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 des Bebauungsplanes Nr. 08 „Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung – OT Schernberg“ gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Sondershausen, den ..... (Siegel) ..... (Grimm) Bürgermeister

**Stadt Sondershausen**

**Bebauungsplan Nr. 08**  
**"Wohnbebauung Am Bahnhofsböschung - OT Schernberg"**

Plangebiet

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Rechtsplan	April 2022

**STADTPLANUNGSBÜRO**  
**MEISSNER & DUMJAHN**

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

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