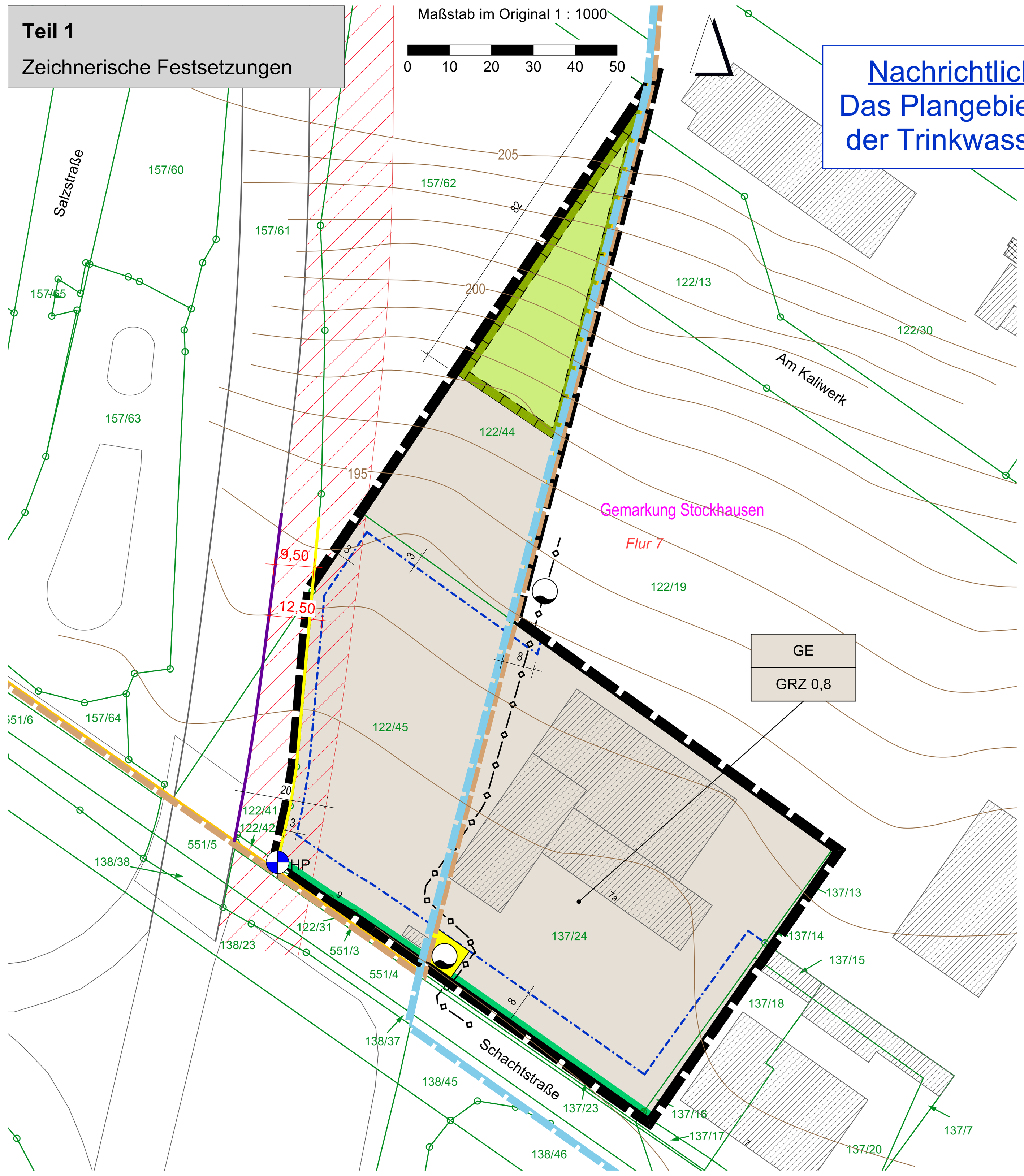
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 1000

Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

09 GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II" der Stadt Sondershausen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 01 „Schachtstraße“ der Stadt Sondershausen (informelle Darstellung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbe- und Industriepark, Glückauf“ der Stadt Sondershausen in der Fassung der 2. Änderung (informelle Darstellung)

Anbauverbotszone gem. § 24 (1) ThürStrG nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsfläche B4

äußere befestigte Fahrbahnkante der B4

HP — Höhenbezugspunkt für OK Festsetzung (191,8 m ü.NHN)

nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Versorgungsanlagen hier: Druckerhöhungsanlage

Wasserleitung mit Schutzstreifen

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) bestimmt sich nach § 8 BauNVO.

§ 1 (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig:

- Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (StörfallVerordnung - 12. BImSchV) unterliegen,
- Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und
- Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO.

§ 1 (3) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 2 (1) Die Traufhöhe ist mit maximal 13 m Höhe über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunktes festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

§ 3 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Rampen und Vorbauten bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m und einer Breite von max. der Hälfte der Gebäudelänge überschritten werden.

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

§ 3 (3) Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der, in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gem. § 24 (1) ThürStrG, unterliegt der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde gem. § 24 (9) ThürStrG.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 4 (1) In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Grünfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Grünfläche ist zur Entwicklung standorttypischer Gras- und Staudenfluren extensiv durch 1malige Mahd im Jahr und Abräumen und Entsorgung des Mahdguts dauerhaft zu pflegen.
Das Mahdgut soll mindestens drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

§ 4 (2) Die rechnerisch aus den alten beiden Ursprungsplänen notwendigen, zu realisierenden 31 Baum- und 35 Strauchpflanzungen, die im Plangebiet des B-Planes Nr. 62 nicht umgesetzt werden, werden im Wertumfang anteilig der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra (kommunale Fläche, Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) zugeordnet und gesichert (externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 62; siehe Teil 5 auf der Planzeichnung und das Maßnahmeblatt in der Anlage 3 der Begründung).

§ 4 (3) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Die ausschließliche Anlage von Rasenflächen ist nicht zulässig.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 1 (4) BauNVO)

§ 5 (1) Als ausbreitungswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw" in den Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 wurde mit 60/45 dB(A) je m² Grundstücksfläche die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 übernommen.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung sind bereits mehrere archäologisch relevante Fundplätze belegt - u. a. eine bronze- bis früheisenzeitliche Siedlung. Mit Zufallsfunden ist weiterhin zu rechnen.
Jegliche Bodeneingriffe sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie daher mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführt werden kann.
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

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Der Bauherr hat **eigenverantwortlich** die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen **vor Baubeginn** sondieren zu lassen. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten trotz Sondierung Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist die Fundstätte sofort zu sichern und das Ordnungsamt der Stadt, das Landratsamt des Kyffhäuserkreises oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

3. Altlastverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Kyffhäuserkreis) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

3. Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geltenden Verbote, Nutzungsbeschränkungen. Richtlinien und Regelwerke sind einzuhalten.

4. Bodenschutz

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 DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.
Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den gesetzlichen Vorgaben und Regelwerken sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

5. 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.

6. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

7. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.
Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Bau- bzw. Abrissmaßnahmen oder Erweiterungen an Gebäuden eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).
Bei Vögeln kann der Tötungsverbotstatbestand ausgeschlossen werden, wenn Baumaßnahmen / Erweiterungen am Gebäude und Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität in der Regel nicht gefährdet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern hat deshalb grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kyffhäuserkreis) anzuzeigen.

Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum an, mit einem negativen Staubsauger-Effekt für das Ökosystem. Daher wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Außenleuchten mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

8. Versorgungsleitungen

Die genaue Lage von Strom-, Gasdruck-, Wasser-, Abwasser- und sonstigen Leitungen mit ihren jeweiligen Sicherheits- bzw. Schutzabständen ist im Vorfeld von Erdarbeiten und sonstigen Baumaßnahmen innerhalb des Baufeldes aufgrund der erhöhten Sorgfaltspflicht und nach geltender Rechtsprechung durch den Grundstückseigentümer / Bauunternehmer durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln und in der Folge zu beachten. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im Baufeld durch Ortung vorzunehmen.

Die von den Versorgungsträgern im Planverfahren mitgeteilten Leitungspläne sind Bestandteil der Verfahrensakte; sie haben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Lagerichtigkeit. Die das Plangebiet berührenden oder querenden Trassen (Mittel- und Hochspannungs- sowie Mittel- und Hochdruckleitungen) wurden – soweit der Gemeinde im Planverfahren mitgeteilt – nachrichtlich übernommen; Hausanschlussleitungen sind davon ausgenommen.

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gemäß DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Trassen ist nicht zulässig; die Zugänglichkeit für einen nicht auszuschließenden späteren Havariefall muss gesichert sein.

9. Bauverbotszone zur Bundesstraße B4

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) besteht im Bereich der Bundestraße B4 – Ortsumfahrung Sondershausen ein Bauverbot im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fläche und somit eine Zustimmungspflicht der zuständigen Landesstraßenbaubehörde für Baumaßnahmen (Baugenehmigungsebene) innerhalb dieses Abstands.

Teil 5
externe Ausgleichsmaßnahme

Renaturierungsmaßnahmen „Teichsanierung“ in Thalebra (kommunale Fläche)
(Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10; siehe Maßnahmeblatt Anlage 3 der Begründung)

Teil 6
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 15.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II“ der Stadt Sondershausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den ....

(Siegel)

....
(Grimm)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II“ der Stadt Sondershausen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den ....

(Siegel)

....
Stadtplanungsbüro

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

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat in seiner Sitzung am .... 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 § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.09.2021 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.10.2021 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.

Artern, den ....

(Siegel)

....
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
– Katasterbereich Artern –

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am .... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II“ 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 ....

Sondershausen, den ....

(Siegel)

....
(Grimm)
Bürgermeister

Genehmigung

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II“ 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. 62 "Schachtstraße II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Sondershausen, den ....

(Siegel)

....
(Grimm)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II“ 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

i n K r a f t.

Sondershausen, den ....

(Siegel)

....
(Grimm)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Schachtstraße II“ 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. 62 "Schachtstraße II“ gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Sondershausen, den ....

(Siegel)

....
(Grimm)
Bürgermeister

Stadt Sondershausen

Bebauungsplan Nr. 62
"Schachtstraße II"

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

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

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.