

Ergänzungssatzung Nr. 11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I"

nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB für das Grundstück Sondershausen, Bergstraße

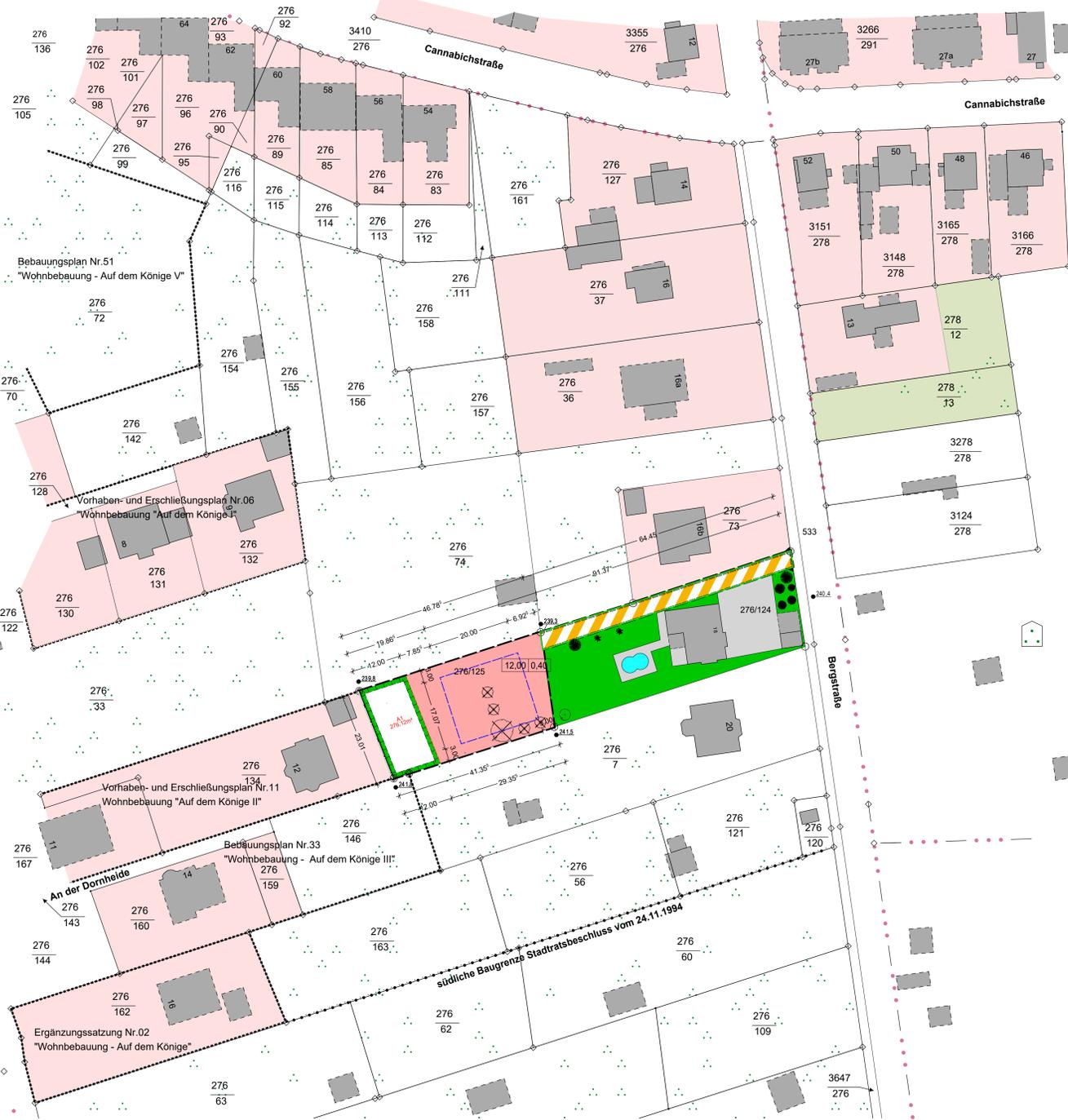
Gemarkung: Sondershausen

Flur: 25

Flurstück: 276/125

der Stadt Sondershausen

Planzeichnung Teil A



Teil B PLANZEICHEN (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90 vom 18.12.1990)

- 1. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 Abs.4 BauNVO
- 0,40 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzungen Nr.1(1)
- 12,00 max. zulässige Gebäudehöhe in m über NHN siehe textliche Festsetzungen Nr. 1(2)
- 2. Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- 3. Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu fallende Bäume
- 4. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastete Fläche §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
- 5. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- 6. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung §9 Abs.7 BauGB
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstückbezeichnung
- Einfahrtbereich Grundstück
- Höhenpunkte (Höhensystem NHN)
- vorhandene Gebäude
- Nutzungsschablone
- zulässige Gebäudehöhe | zulässige Grundflächenzahl

Textliche Festsetzungen Teil C

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

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO wird ausgeschlossen.

Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante Gebäude (OK) mit 12 m festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße "Bergstraße" zwischen den Flurstücken 276/124 und 3124/278 der Flur 25, Gemarkung Sondershausen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Versiegelte Flächen sowie Nebenanlagen sind nicht in Maßnahmefläche zulässig.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.20 sowie § 9 (1a) BauGB)

1. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB ist eine 3-reihige, geschlossene, freiwachsende Landschafthecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzenabstand ca. 1 m) anzupflanzen. In diese Hecke sind mind. 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 8,00 m einzubinden. Die Pflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzliste gem. § 3 (3) der Textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Es sind vorwiegend (65% der Heckenbepflanzung) Dornenheckengehölze anzupflanzen.

2. Zusätzlich sind 3 hochstämmige, einheimische, standortgerechte Obstbäume anzupflanzen. Beim Pflanzabstand der Bäume untereinander sowie zu vorhandenen Bäumen sind mind. 8 m einzuhalten. Anmerkung: hochstämmig = Kronenansatz ab 1,80 m Stammhöhe auf Sämling oder anderen stark wachsenden Unterlagen.

3. Gehölze der Kompensationspflanzungen sind mittels gebietseigener Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 und von zertifizierten Produzenten (§ 40 Abs.1 Nr.4 NatSchG) anzupflanzen.

4. Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x verschult

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verschult

Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verschult

Pflanzliste für Sträucher

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Feld-Rose (Rosa arvensis)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- Roter Hartweige (Cornus sanguinea)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hasselstrauch (Corylus avellana)
- Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pflaflenhülchen (Euonymus europaeus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Pflanzliste Bäume

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

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 Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §135a BauGB vom Verursacher des Eingriffs durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

5. Gestalterische Anforderungen (§9 Abs.4 BauGB, §88 BauNVO)

alle nicht durch bauliche Haupt-, Neben- und Verkehrsanlagen überbauten Grundstücksflächen des Baugrundstückes sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Freiflächengestaltung mit gebrochenen oder ungebrochenen, natürlich oder künstlichen Gesteinmaterialien, z.B. Schotter oder Ziegelbruch, sind unzulässig. Diese Regelung trifft nicht für Spritzschutzstreifen an den Gebäuden zu.

Hinweise Teil D

1. Archäologische Bodenfunde

Im Umfeld des Satzungsgebietes sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Es muss auf auftretende Bodenfunde wie Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä. sowie auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) geachtet werden. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

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 DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht 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

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02 eines Jahres vorzunehmen.

7. Planunterlagen

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigungen, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei dem 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.

Verfahrensmerkmale Teil E

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr.11 "Wohnbebauung Auf dem Könige- Bergstraße I" der Stadt Sondershausen gemäß § 34 (4) Nr.3 BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Sondershäuser Heimatcho (Amtsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Vereinfachtes Verfahren nach § 13b 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 § 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 bis beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Sondershäuser Heimatcho (Amtsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.

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

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Planunterlagen

es wird bescheinigt, dass die Flurkarte mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmt.

Sondershausen, den

(Siegel)
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformationen
- Katasterbereich Sondershausen -

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr.11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I" nach Prüfung und Abwägung der angegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr.11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I" sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen gemäß § 21 (3) Thür KO am dem Landratsamt Kyffhäuserkreis angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen die o.a. Satzung keine Beanstandungen geltend gemacht.

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen ist in der Sitzung am im Bescheid vom Az.: aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der Ergänzungssatzung Nr.11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung Nr. 11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I" der Stadt Sondershausen ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo die Satzung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt die Satzung gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10(3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBeKV.

in Kraft.

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I" der Stadt Sondershausen sind
- eine nach § 214 (1) Satz 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 der Ergänzungssatzung Nr. 11 "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I" gemäß § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Sondershausen, den

(Siegel)
Grimm - Bürgermeister

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



PROJEKT	Ergänzungssatzung Nr. 11 nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB Sondershausen "Wohnbebauung Auf dem Könige - Bergstraße I" Gemarkung: Sondershausen, Flur 25, Flurstück 276/125 99706 Sondershausen						
BAUHER	Stadtverwaltung Sondershausen Markt 7, 99706 Sondershausen						
FAHR	Planungsbüro Barthel Geschwiler Scholl Straße 13 99713 Hebesandorf 03633068057						
ZEICHNUNG	Satzungsplan						
LEISTUNGSSTADIUM							
MASSSTAB	1:500	VERFASSER	PROJEKTLEITER	BAUTEIL-NR.	ZEICHN.-NR.	GENEHR.	INDEX
GEZEICHNET	Barthel						
DATUM	21.06.2022						
GEPROBT							
BLATTGRÖSSE							
AUF ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ARCHITEKTURPLANUNG GEPRÜFT UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE ERTRÄGUNGSGEBIENEN							