

TEXTTEIL (TEIL B)

Teilbereich II

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

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

1.1 GE (§ 8 BauNVO) – Gewerbegebiet

Die Teilflächen GE 9, GE 10, GE 12 und GE 19 bis 21 werden als uneingeschränktes Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 GIN (§ 9 BauNVO) - Industriegebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionswerten (§ 1 (4) 2 BauNVO)

Die Teilflächen GIN 13 bis 18 werden als Industriegebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionswerten - GIN (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Tankstellen,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1 Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximalen Traufhöhen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt und beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes.

Gemessen wird von der Oberkante des in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche der Wand mit der Dachhaut.

2.2 Festsetzungen zur Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet und Industriegebiet ist bezogen auf die Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Diese Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

2.3 Festsetzungen zur Geschossfläche (§ 20 (2) BauNVO)

Bezogen auf die Grundstücksfläche ist eine Geschossflächenzahl von max. 2,0 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

3.1.1 Abweichende Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise vorgesehen (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung für Gebäude).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können durch Rampen und Vorbauten

im Gebäudeeingangsbereich bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m und einer Breite von max. der Hälfte der Gebäudelänge überschritten werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Die Flächen des Mulden - Rigolen - Systems zur Aufnahme von Regenwasser dürfen nur ausnahmsweise überbaut werden, wenn die Regenwasserrückhaltung durch andere Anlagen gesichert wird. Bei der Bauausführung des Mulden-Rigolen-Systems sind Abweichungen von den zeichnerischen Darstellungen möglich.

4.2 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Carports und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausnahmsweise können sie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

5.2 Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Tiefgaragen sind im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen zu begrünen. Für den Aufbau einer dauerhaften Begrünung muss die Erdüberdeckung ausreichend stark sein.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Ausnahmsweise sind in begründeten Fällen neben den Fahrbahnen von Verkehrsflächen Boden versiegelnde Decken (Asphalt, Beton) zulässig, Geh- und Radwege sind zu pflastern. Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden, ausnahmsweise sind sie auch auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

6.3 Externe Ausgleichsmaßnahme M1 im Geltungsbereich 2

Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet GE 21 sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „externe Ausgleichsmaßnahme M1“ die vorhandene Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Oberflächenbefestigungen u. ä.

einschließlich von Fundamenten und Unterbauten) rückzubauen sowie komplexe Brachflächen (Zielbiotop) durch natürliche Sukzession zu entwickeln und zu erhalten. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Die Fläche der „externen Ausgleichsmaßnahme M1“ umfasst die Grundstücke: Gemarkung Hohenebra, Flur 7, Flurstücke 230 (1.121 m²) und 406/231 (1.142 m²).

Das „Maßnahmenblatt M1“ (s. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil der Festsetzung.

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahme M2 im Geltungsbereich 3:

Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet GE 21 ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „externe Ausgleichsmaßnahme M2“ der vorhandene Streuobstbestand (Bestandsbiotop und Zielbiotop) mit dem Ziel der Funktionswiederherstellung zu sanieren, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist zu entbuschen. Am freigestellten Obstbaumbestand ist ein fachgerechter Pflegeschnitt durchzuführen. Die Herstellung der Maßnahme umfasst die Funktionswiederherstellung / Vitalisierung einschließlich einer 5-jährigen Intensivpflege. Der Grünlandbestand ist über einen Zeitraum von 5 Jahren extensiv zu pflegen oder zu beweiden. Die Fläche der „externen Ausgleichsmaßnahme M2“ umfasst das Grundstück: Gemarkung Hohenebra, Flur 4, Flurstück 357/141 (4.958 m²).
Das „Maßnahmenblatt M2“ (s. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil der Festsetzung.

6.5 Externe Ausgleichsmaßnahme M3 im Geltungsbereich 2:

Zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 444/11, Flur 14, Gem. Großfurra sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „externe Ausgleichsmaßnahme M3“ 3 Gehölzgruppen von 5 x 5m mit je einem Großbaum (Pflanzgröße Stammumfang 14-16 cm, Hochstamm mit Ballen) und je 8 Sträuchern (Pflanzgröße 60-100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind Wild sicher und Weidetier sicher einzuzäunen. Nach der Pflanzung ist eine einjährigen Fertigstellungs- und eine dreijährigen Entwicklungspflege durchzuführen. Die Fläche der „externen Ausgleichsmaßnahme M3“ umfasst das Grundstück: Gemarkung Hohenebra, Flur 7, Flurstück 229 (1.135 m²).
Das „Maßnahmenblatt M3“ (s. Anlage 1 der Begründung) ist Bestandteil der Festsetzung.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im Planungsgebiet sind nur Brennstoffe mit einem Schwefelgehalt unter 1 % zu verwenden.

8. Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften von Betrieben und Anlagen (§ 1 (4) 2 BauNVO)

Der Gewerbe- und Industriepark "Glückauf" der Stadt Sondershausen wird im Sinne von § 1 (4) 2 BauNVO und unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.

Im Zuge dieser Gliederung werden im vorliegenden Bebauungsplan folgende ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w in dB(A) je m² Grundstücksfläche festgesetzt, die durch anzusiedelnde Betriebe nicht überschritten werden dürfen (siehe Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 29 vom TÜV; Stand 03.04.95 und Ergänzungen vom 25.09.1997 / 25.05.1998 / 05.03.1999 / 01.10.1999, 25.10.2000, 16.05.2001, 11.06.2001 und 17.07.2001 in der Anlage zur Begründung).

8.1 Uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

Teilflächen 9, 10, 12, 19 bis 21	60/45 dB(A) je m ² Grundstücksfläche - tagsüber uneingeschränkt - nachts uneingeschränkt
-------------------------------------	---

8.2 Eingeschränktes Industriegebiet (GIn)

Teilflächen 13 bis 15	65/50 dB(A) je m ² Grundstücksfläche - tagsüber uneingeschränkt - nachts eingeschränkt
-----------------------	---

Teilflächen 16 bis 18	65/55 dB(A) je m ² Grundstücksfläche - tagsüber uneingeschränkt - nachts eingeschränkt
-----------------------	---

9. Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

9.1. Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Einzelbäume und Sträucher zu erhalten und ausgefallene Pflanzen gemäß Artenauswahl zu ersetzen.

9.2. Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für Neuanpflanzungen ist die Artenauswahl verbindlich.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände zum Nachbargrundstück gemäß dem Thüringer Nachbarrecht einzuhalten.

9.3 Für die Pflanzung von zeichnerisch festgesetzten straßenbegleitenden Bäumen sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 2,00 m bzw. einem Stammumfang von 10 - 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zulässig. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10,00 m, vom Standort der festgesetzten Einzelbäume kann bis zu 10,00 m in Längsrichtung abgewichen werden. Zulässige Arten für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind der Artenauswahl zu entnehmen.

9.4 In den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen (ohne Maßnahme-Nr.) sind die Bepflanzungen nach folgenden Anforderungen durchzuführen, die Zuordnung erfolgt entsprechend der Legende:

- Typ (a) Überwiegend flächige Gehölzpflanzungen in mind. 3-reihigen Verbänden mit gestuftem Aufbau; Menge: 1 St. Laubgehölz je angefangenen 4 m²
- Typ (b) Lockere Gehölzpflanzung in einzelnen Gruppen mit mindestens 5 St. oder mindestens 3-reihigen Verbänden mit gestuftem Aufbau; Menge: 1 St. Laubgehölz je angefangenen 10 m²
- Typ (c) Ansaat Landschaftsrasen; Gehölzpflanzungen sind gruppenweise möglich.

Für Pflanzungen gilt:

- Mengenanteil der Baumarten mindestens 20 % der Gehölzmenge,
- Pflanzabstand der Gehölze in Pflanzverbänden: 1 bis 2 m,
- Ansaat auf verbleibenden Grünflächen mit Landschaftsrasen.

9.5 Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden und werden als Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anerkannt:

- Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahme erhaltene Laubbäume und Laubsträucher,
- Neuanpflanzungen von Laubbäumen von mind. 2,00 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm in 1,00 m Höhe,
- Neuanpflanzungen von Sträuchern und Heistern mit einer Mindesthöhe von 40 bis 60 cm, ausschließlich Gehölze, die in der Artenauswahl enthalten sind.

9.6 Nördlich der Bebauung sind Sukzessionsflächen zu erhalten oder zu entwickeln sowie auf Dauer zu erhalten (Maßnahme-Nr. 9.6).

9.7 Für die folgende Fläche, deren Entlassung aus der Bergaufsicht beantragt ist, gilt:

Bei der Sanierung und Rekultivierung der ehemaligen Werksmülldeponie sind die angrenzenden Gebüsche und Baumhecken zu erhalten. Es ist eine krautreiche Wiesenmischung auszusäen und anschließend der Sukzession zu überlassen. Am Haldenfuß sind an der Süd- und Ostseite Gebüsche und

Feldgehölze mit einheimischen Gehölzen gem. Artenauswahl und Pflanztyp (b) anzupflanzen und zu pflegen (Maßnahme-Nr. 9.7).

9.8 Dachbegrünung

Im Baugebiet GE 21 sind Flachdächer (0° bis 15° Dachneigung) mit einem Anteil von mindestens 80 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Aufbauten und Attika – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke mit Gräsern und Wildkräutern als extensive Dachbegrünung zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenauswahl für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(* = für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu verwenden)

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Hänge-Birke*
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blutbuche
Prunus avium	Vogelkirsche*
Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn*
Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Populus tremula	Zitterpappel*
Sorbus aucuparia	Vogelbeere*

Sträucher

Crataegus spec.	Weißdorn*
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Corylus avellana	Haselnuß*
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen*
Lonicera vulgaris	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schwarzdorn*
Rosa canina	Hundsrose*
Rubus fruticosus	Brombeere*
Rubus idaeus	Himbeere*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*

Straßenbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn*
Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Hochstämmige Obstbäume

Malus domestica	Garten-Apfelbaum*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Prunus domestica	Zwetschge*
Prunus insititia	Pflaume*
Pyrus communis	Garten-Birnbaum*
Pyrus pyraeaster	Wild-Birnbaum*

Kletterpflanzen

Bryonia alba	Weißer Zaunrübe
Bryonia dioica	Rote Zaunrübe
Clematis vitalba	Waldrebe
Fallopia aubertii	Ausdauernder Knöterich
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Wisteria spec.	Wisterie

10. Festsetzung zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB, § 135a (1, 2) BauGB

10.1 Die zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten „externen Ausgleichsmaßnahmen M1, M2 und M3“ in den Geltungsbereichen 2 und 3 (Festsetzungen 6.3, 6.4 und 6.5) werden dem Grundstück (Großfurra 14 – 257/44) im Baugebiet GE 21 vollständig zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl S. 339) sowie der § 88 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

4011. Gestalterische Anforderungen an die Gebäude

4011.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig.

4011.2 Dacheindeckung

Dachbegrünungen sind zulässig.

4011.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Bei geneigten Dächern muss der höchste Punkt des Dachaufbaues unter der Oberkante des Hauptfirstes verlaufen. Ausnahmsweise ist eine geringe Überschreitung des Hauptfirstes zulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind zulässig.

4011.4 Fassade

Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen und Mosaikfliesen verkleidet werden.

Fassaden mit einer Länge über 30,0 m sind vertikal und mit einer Höhe über 10,0 m horizontal zu gliedern. Farbgebungen und Fassadenbegrünungen sind als Gliederungs-elemente zulässig.

4011.5 Baukörper

Die Hauptbaukörper mit Gebäudelängen über 100 m sind in Form einer Kettenbebauung mittels untergeordneter Baukörper untereinander zu verbinden.

4011.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf geneigten Dachflächen sowie an Schornsteinen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

41.12. Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke

41.12.1 Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe: mind. 10 - 12 cm) und 5 einheimische Sträucher anzupflanzen und zu pflegen. Die Pflanzung hat im Regelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu erfolgen. Die Pflanzarten für Neupflanzungen sind der Artenauswahl zu entnehmen.

An den Grundstücksaußengrenzen der Baugrundstücke ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten eine mindestens 2,00 m breite Grünfläche anzulegen. Im Baugebiet GE 21 sind an den Grundstücksaußengrenzen Grünflächen mit einer geringeren Breite als 2,0 m zulässig.

41.12.2 Entlang der Planstraße D sind auf der südlichen Seite auf den privaten Grundstücken Grünflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe anzulegen und zu pflegen (siehe Artenauswahl). Der Pflanzabstand beträgt 10,00 - 15,00 m. Von den dargestellten Baumstandorten kann bei Einhaltung des Mindestabstandes von 10,00 m um 10,00 m in Längsrichtung abgewichen werden.

Je angefangene 8 ebenerdige Pkw-Stellplätze und je 1 LKW-Stellplatz ist auf den Grundstücken zusätzlich ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche gemäß Artenauswahl fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² erforderlich. Die Stellflächen sind in Pflasterrasen, Schotterrassen oder Rasengittersteinen auszubilden. Die standortgerechte Grasmischung ist fachgerecht einzubringen und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Stellplätzen und der Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen. Im Baugebiet GE 21 ist ein Abstand zwischen Stellplätzen und der Grundstücksaußengrenze von weniger als 2,5 m zulässig. An den öffentlichen Parkplatz (Teilbereich I) anschließende Böschungen sind mit standortgerechten Gehölzgruppen einzugrünen.

41.12.3 Grünflächen im Straßenseitenraum (Gräben, Böschungen, Restflächen) sind als kräuterreicher Extensivrasen mit anzulegen. Böschungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Gehölzen zu bepflanzen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

- Das Gelände befindet sich im bergbaulichen Einflussbereich des ehemaligen Kalibergwerkes und jetzigen Steinsalzbergwerkes Sondershausen. Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich Vorbehaltsflächen der Steinsalzgewinnung. Der Senkungsprozess an der Tagesoberfläche verläuft langsam und stetig. Es wird damit gerechnet, dass die Gesamtsenkung von derzeit 0,5 – 0,7 m innerhalb von 200 Jahren auf 1,0 – 1,3 m zunehmen wird. Die sich daraus resultierende Schiefelage kann sich von derzeit 0,3 mm/m auf 1,3 mm/m Richtung Norden erhöhen. Die Senkungsgeschwindigkeit beträgt gegenwärtig weniger als 10 mm pro Jahr und ist rückläufig. Bewegungen dieser Größenordnung haben für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke keine Bergschadensrelevanz. Anpassungen gemäß § 110 BBergG und/oder Sicherungen gemäß § 111 BBergG sind nicht erforderlich. Bei den kurzzeitigen Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannung wurden bisher nie die Maximalbeträge der Verträglichkeit für Bauwerke erreicht. Sie stellen keine potenzielle Gefahr dar.

Bei der Planung von baulichen Anlagen ist die Verträglichkeit gegenüber den errechneten Restsenkungen, Zerrungen, Pressungen und Schieflagen zu überprüfen.

- Im Norden des Teilbereichs II befindet sich eine Altlastfläche (Werksmülldeponie). Die Altablagerungen werden als gering gefährdend eingestuft. Die Altlastfläche wurde saniert (Bodenüberdeckung, Sickerwasserauffang).

IV. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

- Der östliche Teil des Teilbereichs II befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geltenden Verbote, Nutzungsbeschränkungen, Richtlinien und Regelwerke sind einzuhalten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis rechtzeitig mitzuteilen.
- Im Teilbereich II befindet sich ein Kulturdenkmal (technisches Denkmal „LTF-S10 Lade-Transport-Fahrzeug“), dessen Denkmal-Umgebungsschutz zu beachten ist. Ebenso ist der Denkmal-Umgebungsschutz der sich im Teilbereich I befindlichen Kulturdenkmäler (technische Denkmäler Förderturm, Fördermaschinenhaus mit Fördermaschine) zu beachten.

- Im Planungsgebiet sind Flächen vorhanden, die unter Bergaufsicht verbleiben (Kalihaldenzufahrt) und Flächen, deren Entlassung aus der Bergaufsicht beantragt ist (Werksmülldeponie). Für die Flächen, deren Entlassung beantragt ist, gelten die jeweiligen zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Das Betriebsgelände des ehemaligen Kaliwerkes Glückauf wurde aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Produktionsstandort und dem damit verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen als Altlastverdachtsfläche gemäß § 2 (6) BBodSchG erfasst. Der Teilbereich II befindet sich teilweise in der Altlastverdachtsfläche. In der Thüringer Altlastflächenverdachtsdatei werden weiterhin die Flächen aufgeführt, auf denen ein begründeter Altlastverdacht besteht. Es handelt sich dabei um Flächen und Standorte, auf denen der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist, sowie um Flächen, auf denen bei Voruntersuchungen schädliche Bodenveränderungen vorgefunden worden sind. Auf der Grundlage der Altlastverdachtsflächendatei erfolgte die Umgrenzung und Bezeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan. Im Teilbereich II sind Flächen mit begründetem Altlastverdacht vorhanden. Alle Flächen, auf denen Altlasten vorgefunden wurden, sind so saniert worden, dass von ihnen keine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung ausgeht. Da das Auffinden weiterer Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, ist für jede Bau- und Erschließungsmaßnahme die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis einzuholen. Der Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten ist der zuständigen Bodenschutzbehörde spätestens 4 Wochen zuvor anzuzeigen.
- Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Die Durchführung der erforderlichen Sondierarbeiten ist rechtzeitig bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, Erfurt, zu beantragen. Sollte trotz Sondierung Altmunition gefunden werden, ist die Fundstätte sofort zu sichern und eine der zuständigen Stellen (Landratsamt Kyffhäuserkreis, Markt 8, oder die Firma Tauber Delaborierung, Erfurt) zu informieren (Meldepflicht!).

V. Hinweise

- Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) besteht im Bereich der Bundesstraße B 4 – Ortsumfahrung Sondershausen ein Bauverbot im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fläche und eine Zustimmungspflicht der Obersten Landesstraßenbaubehörde für Baumaßnahmen im Abstand bis 40 m.
- Im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld wurden in der Vergangenheit wiederholt archäologische Funde geborgen. Mit Zufallsfunden ist weiterhin zu rechnen. Es besteht ~~Meldepflicht~~Anzeigepflicht bei archäologischen und paläontologischen Zufallsfunden sowie Münzfunden gem. §§ 8, 16 ThürDSchG (zuständige Stellen: Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Sondershausen oder Landesamt für Archäologie Thüringen Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar).
- ~~Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena, rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaats Thüringen unverzüglich zu übergeben.~~
Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische und geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Geologie und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf die Pflicht hingewiesen werden. Für die Übermittlung der Daten steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.
- Sollten sich bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen bisher nicht erkannte Verdachtsmomente einer Beeinträchtigung von Schutzgütern durch schadstoffkontaminierte Medien ergeben, so sind diese sofort der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis anzuzeigen, damit ggf. notwendig werdende Untersuchungs- und / oder Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können.
- Im Bereich der Altlastverdachtsfläche des ehemaligen Betriebsgeländes des Kaliwerkes Glückauf kann ein erhöhter Salzgehalt im Boden vorhanden sein, der bei den Gründungs- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.
- Eigentümer und andere Berechtigte von Bauwerken und von Gegenständen im Sinne des § 15 Abs. 1 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte), die die nach § 14 LuftVG zulässige Höhe nicht überschreiten, haben entsprechend des § 16a LuftVG auf Verlangen zu dulden, dass Bauwerke und Gegenstände in

geeigneter Weise gekennzeichnet werden, wenn und insoweit dies zur Sicherung des Luftverkehrs erforderlich ist.

Deshalb müssen grundsätzlich Baumaßnahmen, die eine Höhe von 20,00 m ü. Grund überschreiten vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat Luftverkehr (zuständige Luftfahrtbehörde), bezüglich einer eventuellen notwendigen Kennzeichnung gemäß § 16a LuftVG geprüft werden.

- Im Bereich der GE-Flächen GE 12 und GE 20 ist durch eine schalltechnische Prognose nachzuweisen, dass die zulässigen Beurteilungspegel der TA-Lärm für Gewerbegebiete vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume eingehalten werden (Nachweis durch Einzelfallprüfung im Bauantrag).
- Zum Schutz wild lebender Tiere (insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Bäume und Sträucher nur außerhalb der Vegetationsperiode zu beseitigen (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (wie Abbruch, Um- und Anbauten, Sanierungen) zeitlich und technisch so auszuführen, dass in oder an diesen Gebäuden lebende Tiere weder getötet noch verletzt und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört oder beeinträchtigt werden (außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln, hier: Gebäudebrütern).
Sollten sich an Gebäuden oder in Gehölzen dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden, deren Schädigung/Zerstörung nicht vermieden werden kann, sind funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Durch vorgezogene Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass es trotz der beeinträchtigenden Aktivitäten nicht zu einem qualitativen oder quantitativen Verlust bei den geschützten Arten kommt. Sie müssen daher unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und im räumlich-funktional Zusammenhang stehen.
Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.