Stadt Sondershausen

Anlage 1

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19
"Postplatz - Lohstraße“

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Sondershausen Dezember 2021

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

TEXT TEIL B

Präambel

Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat den nachstehenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Entsprechend § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO Erster Abschnitt)

1.1 Die Baugebiete SO 1 – SO 3 sind als "Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie in geringerem Umfang sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:
- großflächiger Einzelhandel mit weniger als 1500 m² Verkaufsraumfläche bzw. 2200 m² Geschoßfläche je Einzelhandelsbetrieb
- Läden
- Dienstleistungseinrichtungen
- Schank- u. Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Büroräume
- Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen
- für genannte Nutzungen notwendige Lager- und Nebenräume
- Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO

hierbei ausgeschlossen werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung

Alle Formen von Handel sind nur im Erdgeschoß zulässig.
Zulässig nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen.
Garagen im EG sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Die Baugebiete SO 4 – SO 6 sind als "Sondergebiete Einkaufszentrum (EKZ)" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.
Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Vielzahl verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:
- Läden, Fachmärkte
- Dienstleistungseinrichtungen
- großflächiger Einzelhandel mit weniger als 1500 m² Verkaufsraumfläche bzw. 2200 m² Geschoßfläche pro Geschoß je Einzelhandelsbetrieb
- Schank- u. Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Büroräume
- Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen
- für genannte Nutzungen notwendige Lager- und Nebenräume
- Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO

hierbei ausgeschlossen werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung

Alle Formen von Handel sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig.
Zulässig nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen. Garagen im EG sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Baugebieten SO 1 bis SO 6 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 6000 m² zulässig (Definition siehe Begründung).

1.4 In allen Sondergebieten sind Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 In den Mischgebieten MI 01 und MI 02 nach § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO Zweiter Abschnitt)

2.1 Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 – SO 6 wurde nach § 16 (2) BauNVO bestimmt:
1. die Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
   Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen.
2. die Geschoßflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§§ 16,17 und 20 BauNVO)
   Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen.
3. die Zahl der Vollgeschosse z. B. III, römische Ziffer, als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
   Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen.
4. die Höhe der baulichen Anlage in m (Meter) über NN (§§ 16 und 18 BauNVO)
   Traufhöhe TH als Mindest- und Höchstmaß
   z. B. TH 200,25 m bis 201,25 m über NN.
   Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

2.2 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden, außer im Baugebiet SO 1, aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlage ist in den Baugebieten SO 5 und SO 6 durch Angabe einer Traufhöhe m (Meter) über NN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wurde für die einzelnen Baugebiete als Höchstmaß angegeben.

2.5 Das Maß der baulichen Nutzung für die Mischgebiete MI 01 und MI 02 regelt sich nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO Dritter Abschnitt)

3.1 Die Bauweise wurde nach § 22 (3) BauNVO in den Sondergebieten als geschlossen festgesetzt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche in den Sondergebieten wurde durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

3.3 Als Ausnahme wird festgesetzt, daß Gebäudeteile im gekennzeichneten Bereich entlang der Bebrastraße/Lohstraße/Hauptstraße auf 25 % der Fassadenlänge um bis zu 2,00 m von der Baulinie zurücktreten können. (siehe Planzeichnung Teil A)

3.4 Für die Mischgebiete MI 01 und MI 02 regelt sich die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan).

3.5 Die geneigten Dächer der baulichen Anlagen sind in Traufstellung zum Straßenraum anzuordnen. Untergeordnete Dachteile (z. B. Gaupen, Zwerchgiebel) und Eckgebäude können auch in Giebelstellung zum Straßenraum angeordnet werden. Die Firste untergeordneter Dachteile sind unterhalb des Hauptdachfirstes einzubinden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Äußere Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachfolgende Regelungen getroffen.

Für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256, 1324/256 in der Flur 4 der Gemarkung Sondershausen gelten die Regelungen der "Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der inneren Altstadt von Sondershausen" und nicht die nachfolgenden Regelungen des Bebauungsplanes.

4.1.1 Baukörpergliederung

Aneinandergrenzende Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Funktion, Traufhöhe oder Dachgestaltung sind durch gliedernde Elemente zu kennzeichnen. Diese sind:
- geringe Vor- und Rücksprünge in der Fassade (z. B. Putz- oder Verkleidungsstärken)
- unterschiedliche Fassadenmaterialien (Putz, Verkleidungen, Steinmaterialien usw.)
- unterschiedliche Struktur gleicher Fassadenmaterialien (Putz unterschiedlicher Körnung oder Bearbeitung, Formatgröße oder Bearbeitungsart von Steinen und Platten usw.)
- Farbunterschiede in Verbindung mit Material-, Struktur- oder Logenunterschieden
- Pfeilervorlagen, Lisenen, Lichtbänder

4.1.2 Dachgestaltung

In den Baugebieten SO 1, SO 2 und SO 4 ist die Gestaltung der Dachform nicht vorgeschrieben. Die Nutzung der letzten Geschoßdecke als Parkstellfläche mit entsprechenden Oberflächenmaterialien bzw. ihre Ausbildung als Flachdach mit Bekiesung oder Begrünung ist möglich.

In den Baugebieten SO 3 und SO 6 sind geneigte Dächer als Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 40 grd, im Baugebiet SO 5 mit einer Dachneigung von 23 bis 40 grd festgesetzt.

Die Dachdeckung in den Baugebieten SO 3 und SO 5 ist in Tondachziegel oder Betondachsteinen Farbe naturrot oder klassisch rot/kupferrot auszuführen. Für das Baugebiet SO 6 sind Tondachziegel, Betondachsteine (natur-, klassisch- oder kupferrot) und Blechbedachung (z. B. Zinkblech vorbewittert, Kupfer) zulässig.

4.1.3 Fassadengestaltung

Es ist eine horizontale Gliederung der Fassaden durch Sockel, Gesimse, Versprünge oder Material- bzw. Oberflächenstrukturwechsel auszubilden.

Die Fassaden sind in den folgenden Materialien auszuführen:
- Putz
- Naturstein
- Betonstein
- Fassadenkeramik
- zementgebundene Platten
- oberflächenfertige Fassadenplatten aus Preßwerkstoffen
- Holz (für Gesimse, Bekleidungen von Öffnungen, Dachkästen)
- Schiefer bzw. Schieferimitat (für Verkleidungen im Dach- bzw. Giebelbereich)

Sockel dürfen nur in Naturstein, in Betonwerkstein oder geputzt ausgeführt werden.

Öffnungsschließende Elemente sollen stehende Formate aufweisen bzw. in stehende Formate gegliedert sein. Große Geschoßflächen sind durch Fassadenmaterialien und kleinteilige Fassadenelemente (wie z. B. Putzspiegel, Blindfenster, Bauteile, Verkleidungselemente unterschiedlicher Struktur, Farbe und Material) zu gliedern. Die Rahmenmaterialien der öffnungsschließenden Elemente können Holz, Kunststoff oder Metall sein. Holzimitationen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Für Verglasungen sind Klargläser, Mattgläser oder ausnahmsweise Ornament- oder Strukturgläser zu verwenden. Unzulässig sind verspiegelte Gläser, farbige Gläser, gewölbte Scheiben oder Antik-Verglasungen.

Ausstellmarkisen und Vordächer sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenster- und Fassadengliederung als Einzelmarkisen auszubilden und dürfen in geschlossenem Zustand fassadengliedernde Elemente, Gesimse, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Die verbleibende Durchgangshöhe unter einer ausgespannten Markise muß mindestens 2,0 m betragen.

Balkone sind an den Straßenfassaden unzulässig.

4.2 Werbeanlagen (§ 83 ThürBO)

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Sondershausen vom 06.05.93 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256 und 1324/256 der Flur 4, Gemarkung Sondershausen, außer Kraft gesetzt.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Je gewerblicher Einrichtung ist je Fassade nur eine Werbeanlage zulässig, ausgenommen in Funktion als richtungweisende Hinweisschilder. Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, die eine gestalterische Einheit bilden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude oder Gebäudekomplex sind einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen sind im Erdgeschoß und an der Brüstungszone des ersten Obergeschosses anzubringen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn es sich um einzelne Anlagen handelt, die für einen ganzen Gebäudekomplex eine Aussage treffen (z. B. Bezeichnung und/oder Logo des Gesamtobjektes).

Bandförmige Werbeanlagen dürfen nicht senkrecht oder schräg angebracht werden.
Grell- und/oder signalfarbige Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Das Bekleben und/oder Bemalen von mehr als 25 % der jeweils unmittelbar zusammenhängenden Schaufensterscheibenfläche ist unzulässig.

Lichtwerbung ist zulässig
- als hinterleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- als indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- als selbstleuchtende Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- nur unter Verwendung von gelbem oder weißem Licht.

Unzulässig ist Lichtwerbung
- als Leuchttransparent oder Leuchtkasten, die größer als 2,5 m² sind
- als blinkende und bewegliche Werbung.

4.3 Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 83 (4) ThürBO)

Im Baugebiet SO 5 sind die Grundstücke einzufrieden. Die Einfriedungen sind, falls nicht durch Vorschriften etwas anderes bestimmt bzw. die technische Durchführung dem entgegensteht, in Höhe der Baugrenze zum Straßenraum anzuordnen. Als Einfriedungen sind Gehölzhecken, Stabgitterzäune und Mauern zulässig.

Als Gehölze für Hecken sind standortgerechte Laubgehölze auszuwählen, z. B.:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Acer campestre (Feldahorn)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Symphoricarpos albus (Schneebeere)
Berberis in Sorten (Berberitze, Sauerdorn)
Pyracantha in Sorten (Feuerdorn).

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Mauern sind unter Verwendung der jeweilig verwendeten Sockel- oder Fassadenmaterialien zu erstellen, z. B. aus Betonstein, Naturstein, Mauerwerk geputzt.

Auf der Baugrenze zur Straße Am Durchbruch sind als Einfriedung nur Mauern zulässig.

4.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 83 (4) ThürBO)

Stellflächen für bewegliche Abfall- oder Wertstoffbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zum öffentlichen Straßenraum zu versehen.

5. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung Teil A im Baugebiet SO 6 eingetragene Leitungsrecht wird für die Fernmeldetrasse der Telekom festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

6. Grünordnerische Maßnahmen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 6 ThürNatG)

1. Teilversiegelung
Die befestigten Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen, d.h. z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder mit Pflaster, Rasengittersteinen bzw. -platten, die die Versiegelung begrenzen. Die Durchlässigkeit ist durch das gewählte Material bzw. ausreichend breite und durchlässige Fugen sicherzustellen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn das Eindringen von öl- und benzinhaltigen oder sonstigen verschmutzten Wässern oder Flüssigkeiten in das Erdreich vermieden werden soll. Weitere Ausnahmen bilden nutzungstechnische Gründe.

2. Versickerung von Niederschlagswasser
Das zur Versickerung geeignete Niederschlagswasser (Niederschlagswasser ohne nennenswerte Verschmutzungen) ist nach Möglichkeit entsprechend den Angaben des Baugrundgutachtens zu versickern (punktförmige Versickerung).

3. Erhalt von Bäumen
Erhalten (während der Baumaßnahmen geschützt entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" 09/1990 und der RAS-LG4 "zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen") werden sollen 4 Bäume, die im einzelnen in der Planzeichnung -Teil A- verzeichnet sind.
Es wird festgesetzt, im Baugebiet SO 1 der Erhalt von zwei Pappeln und einer Weide und im Baugebiet SO 2 der Erhalt einer Weide.

6.2 Kompensationsmaßnahmen (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr.20,24, 25 BauGB)

1. Pflanzung von Straßenbegleitgrün (Bestandteil Ausführungsplanung Straßenbau)
Entlang der Lohstraße wird beidseitig die Anpflanzung von 27 Stück Laubbäumen, mittelgroß (Bäume 2. Ordnung), Sorte Corylus colurna (Baumhasel) festgesetzt. Die Ausgleichspflicht wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt (siehe Hinweise).

2. Bepflanzung mit Bäumen
Im Baugebiet SO 1 wird das Anpflanzen von mindestens 12 mittel- und großkronigen Laubbäumen festgesetzt. (3–4x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm). siehe Pflanzliste Anlage 1

Die unbefestigten Freiflächen der Baugebiete (außer Flächen westlich der Baugrenze SO 1 – Pflanzgebote) sind je 50 m² mit einem mittelkronigen Laubbaum zu bepflanzen. (3x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm) siehe Pflanzliste Anlage 2

3. Bepflanzung mit Sträuchern/Bodendeckern
Die unbefestigten Freiflächen der Baugebiete (außer Flächen westlich der Baugrenze SO 1 – Pflanzgebote) sind mit Bodendeckern (siehe Pflanzliste Anlage 4), mind. 6 Stk./m² unbefestigte Bodenfläche, und Sträuchern (siehe Pflanzliste Anlage 3), mind. 1 Stk./20 m² unbefestigte Bodenfläche, zu bepflanzen.

4. Fassadenbegrünung
Im Bebauungsplan werden als Maßnahme für sonstige Bepflanzungen Fassadenbegrünung im Baugebiet SO 1 Westseite festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. (je 2 lfm Fassadenlänge 1 Klettergehölz) siehe Pflanzliste Anlage 5

5. Begrünung von Stellplätzen
Flächen für den ruhenden Verkehr sind je 6 Stellplätze mit einem mittelkronigen Laubbaum zu bepflanzen. (3x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm) siehe Pflanzliste Anlage 2

Um jeden Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² offenzuhalten, mit Borden einzufassen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. siehe Pflanzliste Anlage 4

6. Dachbegrünung
Im Baugebiet SO 4 sind Flachdachbereiche mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

7. Ersatz Stützmauern
Die auf der nichtüberbaubaren Fläche im Baugebiet SO 1 vorhandene Stützmauer ist bei notwendiger Erneuerung im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung der unbebauten Grundstücksfläche durch Stützmauern aus Gabionen, in die gebrochene Natursteinmaterialien lose geschichtet sind, zu ersetzen (analog Trockenmauer).

8. Landschaftsgestaltung
Im Baugebiet SO 1 sind folgende Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen:

Die Anordnung der Bäume hat wie in der Planzeichnung –Teil A– angegeben, zu erfolgen:
- Baum aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.1 im Innenbereich als Solitär
- Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.2 entlang der Lohstraße, max. 2 verschiedene Arten oder Formen
- Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.3 entlang des Burgweges und im Innenbereich

Sträucher/Bodendecker sind folgendermaßen anzuordnen:
- Bodendecker aus Pflanzliste Anlage 4 Nr. 4.1 unter Baum Nr. 1.1 (ca. 75 m2/300 Stk.)
- Sträucher aus Pflanzliste Anlage 3 Nr. 3.1 als freiwachsende Hecken entlang der Lohstraße (mind. 1 Stk./1lfm)
- Sträucher aus Pflanzliste Anlage 3 Nr. 3.2 als Gruppe und/oder zur Unterpflanzung entlang des Burgweges (mind. 1 Stk./3 m²)
- Bodendecker aus Pflanzliste Anlage 4 Nr. 4.2 auf den Randbereichen im Sichtdreieck Lohstraße/Burgweg und im Innenbereich der Pflanzflächen (mind. 6 Stk./m²)

Die Gestaltung ist mit der Stadtverwaltung Sondershausen abzustimmen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich eines Kali-Altbergbaufeldes. Die Auswirkungen an der Erdoberfläche, wie Senkungen, Schieflagen, Zerrungen, Pressungen und kurzzeitige Erschütterungen sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Die geltenden Verbote, Nutzungsbeschränkungen, Richtlinien und Regelwerke sind einzuhalten, bes. die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Beschlusses des Kreistages vom 24.05.75, Beschl.-Nr. 63–15/73 i. V. m. § 130 ThürWG. Havarien sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 241 und 242 der Flur 4 in der Gemarkung Sondershausen befinden sich Reste des Kulturdenkmals "Stadtmauer". Im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich folgende Denkmale (Einzeldenkmale/wesentliche Bestandteile einer Gesamtanlage): der Burgweg und die Natursteinmauer, an die das Plangebiet im nördlichen Teil (SO 1, NW-Seite) unmittelbar angrenzt. (siehe auch Begründung Pkt. 4.3.8 und Pkt. 5.4)

3. Der Leitungsbestand Gas und Elt der Stadtwerke wurde nachrichtlich nur für die Haupttrassen übernommen und ist nicht vollständig dargestellt. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Schachtscheinunterlagen bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

4. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Hinweise

1. Eingriffsausgleich
Die unter 6.2 Kompensationsmaßnahmen, Nr. 1 Pflanzung von Straßenbegleitgrün, getroffene Festsetzung für das Anpflanzen von 27 Stück Laubbäumen entlang der Lohstraße wird dem Verursacher des Eingriffs zugeordnet und durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.
Entlang der Lohstraße werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 18 Stück Laubbäume angepflanzt. Dabei werden auf der Nordseite der Lohstraße von der Einmündung Burgweg bis zur Kreuzung Nordhäuser Straße 4 Bäume straßenbegleitend und ein Baum in Einzelstellung auf der Grünanlage im Kreuzungsbereich zur Nordhäuser Straße gepflanzt. Auf der Südseite der Lohstraße werden von der westlichen Plangebietsgrenze bis zur Kreuzung Nordhäuser Straße 12 Bäume straßenbegleitend im Abstand von ca. 8 m und 1 Baum in der Grünanlage im Kreuzungsbereich Nordhäuser Straße/U.-v.-Hutten-Straße gepflanzt.
Diese Maßnahme wird ebenfalls dem Verursacher des Eingriffs zugeordnet. Insgesamt umfaßt die Ausgleichsmaßnahme somit 45 Laubbäume.
Die Gesamtmaßnahme ist durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, dem ein entsprechender Lageplan beigefügt ist, gesichert (siehe Begründung).

2. Darstellung Bereich Brücke
Der im Bebauungsplan eingezeichnete Bereich für eine Brücke über die Hosp-/Lohstraße zur Verbindung der Baugebiete SO 3 und SO 6 ist mit Angabe der Geschossigkeit ab UK Brücke und der Höhe über OK Straße dargestellt.

3. Verhalten bei Bodenfunden
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Nach Thüringer Denkmalschutzgesetz sind archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, sofort einer zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sondershausen oder Thüringisches Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Weimar) zu melden. Die Fundstelle ist zu sichern, Funde in unverändertem Zustand zu belassen (z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Skelettreste).

4. Unterirdische Versorgungsleitungen
Die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen sind bei Erdarbeiten und Erdarbeiten im Zusammenhang mit Bepflanzungen unbedingt zu beachten.

5. Altlasten
Bei Verdachtsmomenten oder Feststellung einer Beeinträchtigung von Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft) durch schadstoffkontaminierte Medien, sind diese sofort dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten anzuzeigen, damit diese ggf. in die Verdachtsflächendatei aufgenommen werden können.
Nichtverwertbare Abfälle sind dem Landkreis zur Entsorgung zu überlassen. Es gilt die Entsorgungssatzung des Landkreises.
Möglicherweise kontaminierter Erdstoff ist zu beproben, in geschlossene Behälter zu verbringen und nach den gesetzl. Bestimmungen zu entsorgen.
Die geltenden Gesetzlichkeiten sind einzuhalten.

6. Kampfmittel
Beim Auffinden von Altmunition ist sofort die Fundstätte zu sichern und eine der zuständigen Stellen (Landratsamt Sondershausen, Markt 8, oder Fa. Tauber Delaborierung GmbH, GVZ/Bei den Froschäckern, 99098 Erfurt – Beurteilung kostenpflichtig) zu informieren.
Auf dem Areal "Postplatz" sind bereits drei Anomalien festgestellt worden, die auf Bombenblindgänger hinweisen, welche mit Baubeginn zu bereinigen sind. Das Areal "Lohstraße" muß noch untersucht werden.

7. Bergbausituation
Der Standort liegt im Einflußbereich der ehemaligen untertägigen Gewinnungstätigkeit des Kaliberwerks Sondershausen. Die markscheiderische Stellungnahme gibt folgende Hinweise:
- der Standort liegt am westlichen Rand einer großflächigen Senkungsmulde
- bis Okt.98 wurde ein Gesamtsenkungsbetrag von 1,40 m nachgewiesen
- die derzeitige Senkungsgeschwindigkeit beträgt ca. 4 cm pro Jahr
- die Senkungen werden ca. im Jahr 2025 abgeklungen sein
- der Endsenkungsbetrag wird sich bei 1,85 m einstellen
- bis zum Erreichen der Endsetzungen ist mit einer Geländeneigung nach 0 von 1 mm/m und Zerrungen an der westlichen Randlage sowie Pressungen an der östlichen Randlage von 0,8 mm/m zu erwarten

8. Erdaufschlüsse
Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie zu übergeben.

9. Maßnahmen in der Trinkwasserschutzzone III
Die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) ist zu beachten.

Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind zwecks Freigabe vor Inbetriebnahme auf ihre mikrobiologische Unbedenklichkeit durch das Gesundheitsamt überprüfen zu lassen.

Anlagen

Anlage 1: Laubbäume
Festsetzung für die Bepflanzung mit Bäumen im Baugebiet SO 1

Nr. 1.1 Laubbäume, Großbäume (1. Ordnung) 3–4x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm
Fagus sylvatica 'Atropunicea' – Blutbuche
Quercus rubra – Amerikanische Roteiche
Tilia x intermedia 'Pallida' – Kaiser-Linde
Acer platanoides 'Summershade' – Spitzahorn
Acer saccharinum 'Laciniatum Wieri' – Geschlitzter Silberahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii' – Gefülltblühende Roßkastanie
Ailanthus altissima – Götterbaum
Platanus x acerifolia – Platane
Salix alba – Silber-Weide

Nr. 1.2 Laubbäume, Mittelgroße Bäume (2. Ordnung)
3–4x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm
Acer platanoides 'Cleveland' – Spitzahorn (Herbstfärbung gelborange)
Acer platanoides 'Deborah' – Spitzahorn (Austrieb lilarot)
Acer platanoides 'Drummondii' – Spitzahorn (Blätter grün, weißgerandet)
Acer platanoides 'Faassens Black' – Spitzahorn (Blätter dunkelpurpurbraun)
Acer platanoides 'Farlake's Green' – Spitzahorn (Herbstfärbung gelborange)
Acer platanoides 'Royal Red' – Spitzahorn (Blätter purpurschwarzrot)
Acer platanoides 'Schwedleri' – Spitzahorn (Herbstfärbung orangerot)
Aesculus x carnea – Rotblühende Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii' – Scharlach-Roßkastanie
Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Gleditschie (Herbstfärbung lichtgelb)
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' – Scheinakazie

Nr. 1.3 Laubbäume, Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (2. und 3. Ordnung)
3–4x verschult, Stammumfang 18 – 20 cm
Betula ermanii – Goldbirke (2. O.)
Catalpa bignonioides 'Aurea' – Gold-Trompetenbaum (2. O.)
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere (2. O.)
Acer campestre 'Elsrijk' – Feldahorn (2. O.)
Acer palmatum 'Atropurpureum' – Roter Fächer-Ahorn (3.O.)
Acer platanoides 'Globosum' – Kugelahorn (3. O.)
Fraxinus ornus – Blumenesche (3. O.)
Malus tschonoskii – Zierapfel (weißblühend) (3. O.)
Malus 'Hillieri' – Zierapfel (rosablühend) (3. O.)
weitere Malus in Sorten
Prunus serrulata 'Kanzan' – Nelken-Kirsche (3. O.)
weitere Prunus in Sorten
Robinia 'Casque Rouge' – Robinie (purpurrot blühend) (3. O.)
Tilia cordata 'Rancho' – Kleinkronige Winterlinde (3. O.)

Anlage 2: Laubbäume
Bepflanzung der Stellplätze und der unbefestigten Freiflächen
Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (2. und 3. Ordnung)
3–x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm
Acer platanoides 'Columnare' – Spitzahorn (2. O.)
Acer platanoides 'Emerald Queen' – Spitzahorn (2. O.)
Acer platanoides 'Olmstedt' – Spitzahorn (2. O.)
Acer negundo – Eschen-Ahorn (2. O.)
Alnus cordata – Herzblättrige Erle (2. O.)
Carpinus betulus – Hainbuche (2. O.)
Carpinus betulus 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche (2. O.)
Catalpa bignonioides – Trompetenbaum (2. O.)
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere (2. O.)
Sophora japonica L. – Japanischer Schnurbaum (2. O.)
Acer campestre 'Elsrijk' – Feldahorn (3. O.)
Acer ginnala – Feuerahorn (3. O.)
Acer negundo 'Odessanum' – Eschen-Ahorn (3. O.)
Acer negundo 'Variegatum' – Silbereschen-Ahorn (3. O.)
Acer platanoides 'Globosum' – Kugelahorn (3. O.)
Crataegus 'Carrierei' – Apfeldorn (3. O.)
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' – Echter Rotdorn (3. O.)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' – Chinesische Wildbirne (3. O.)
Prunus fruticosa 'Globosa' – Kugel-Steppen-Kirsche (3. O.)
Prunus 'Accolade' – Japanische Blütenkirsche (3. O.)
Prunus x hillieri 'Spire' – Japanische Blütenkirsche (3. O.)
Prunus cerasifera 'Nigra' – Blut-Pflaume (3. O.)
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' – Kugelrobinie (3. O.)
Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere (3. O.)
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' – Thüringische Mehlbeere (3. O.)

Anlage 3: Sträucher

Nr. 3.1 Sträucher
Weigela 'Bristol Ruby' – Weigelie 'Bristol Ruby'
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Forsythia intermedia 'Spring Glory' – Goldglöckchen 'Spring Glory'
Cornus alba 'Argenteomarginata' – Weißbunter Hartriegel
Ribes aureum – Gold-Johannisbeere – Goldtraube
Syringa vulg. 'Katharine Havemeyer' – Garten-Flieder 'Katharine Havemeyer'
Kerria japonica 'Pleniflora' – Gefüllter Ranunkelstrauch
Berberis verruculosa – Warzenberberitze
Philadelphus 'Schneesturm' – Pfeifenstrauch 'Schneesturm'

Nr. 3.2 Sträucher
Corylus avellana 'Rotblättrige Zellernuss' – Bluthasel
Corylus avellana 'Contorta' – Korkenzieher-Hasel
Viburnum rhytidophyllum – Immergrüner Zungenschneeball
Spiraea billardii 'Triumphans' – Kolben-Spiere
Syringa vulgaris – Gemeiner Flieder
Cornus alba 'Sibirica' – Korallen-Hartriegel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Lonicera tatarica 'Zabelii' – Tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Berberis gagnepainii var. lanceifolia – Immergrüne Lanzenberberitze
Berberis thunbergii 'Atropurpurea' – Blut-Berberitze
Euonymus alatus – Flügelspindel
Physocarpus opulifolius – Fasanenspiere
Prunus laurocerasus 'Schipk. Macrophylla' – Großblättrige Lorbeerkirsche
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Elaeagnus angustifolia – Schmalblättrige Ölweide
Symphoricarpos albus var. laevigatus – Gemeine Schneebeere
Prunus spinosa – Schlehdorn
Rosa canina – Heckenrose

Anlage 4: Bodendecker

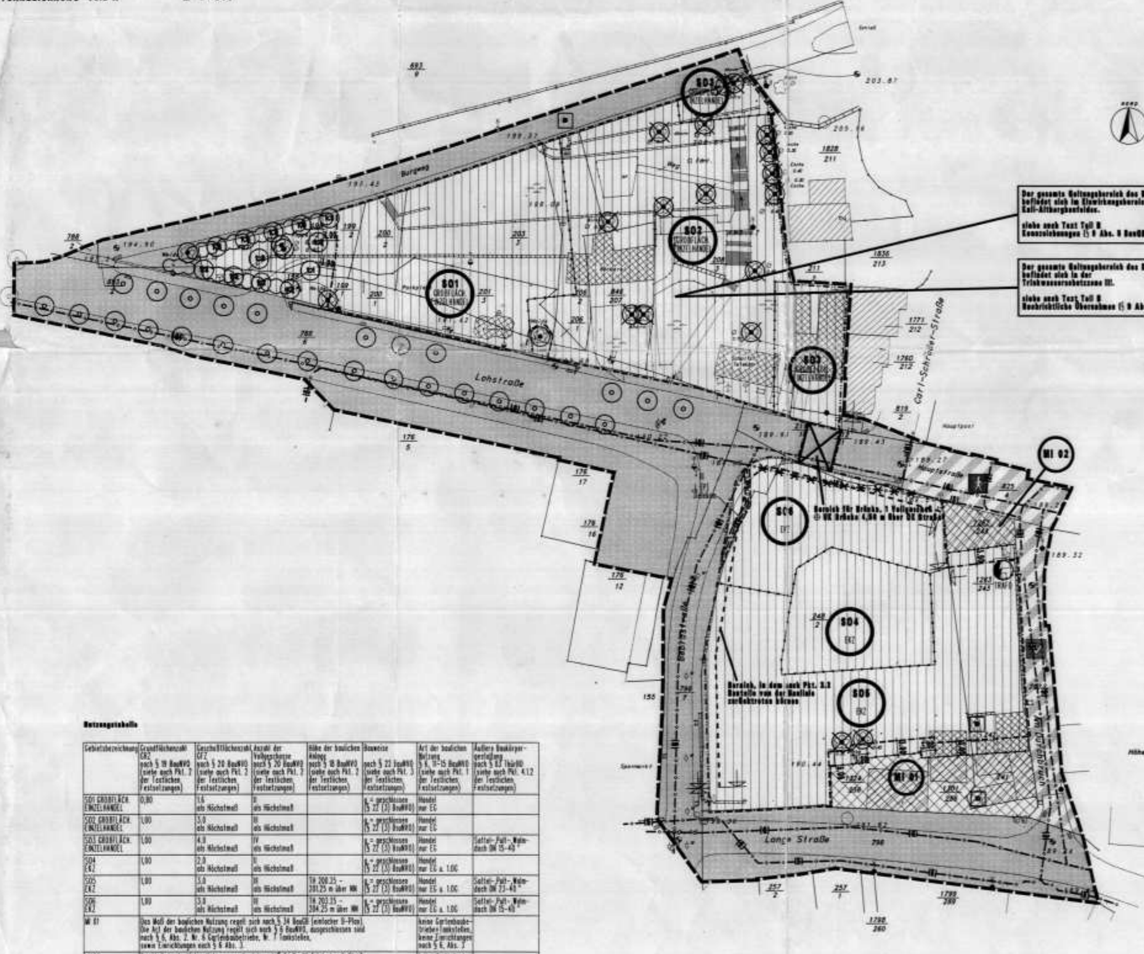
Nr. 4.1 Bodendecker
Strauchrose 'White Meidiland' (r) – Bodendecker-Rose (reinweiß)
Strauchrose 'Magic Meidiland' (r) – Bodendecker-Rose (dunkelrosa)
Strauchrose 'Scarlet Meidiland' (r) – Bodendecker-Rose (orangerot)
weitere bodendeckende Rosen in Sorten

Nr. 4.2 Bodendecker
Asarum europaeum – Haselwurz
Berberis buxifolia 'Nana' – Grüne Polsterberberitze
Berberis thunbergii 'Atropurpurea Nana' – Kleine Blutberberitze
Berberis thunbergii 'Atropurpurea' – Blutberberitze
weitere Berberis in Sorten
Cornus canadensis – Teppich-Hartriegel
Cotoneaster dammeri 'Coral beauty' – Fruchtende Kriechmispel
Cotoneaster dammeri var. radicans – Teppichfelsenmispel
Cotoneaster dammeri 'Skogholm' – Kriechmispel
Cotoneaster horizontalis – Fächer-Zwergmispel
Cotoneaster praecox – Felsenmispel
Cotoneaster salicifolius 'Herbstfeuer' – Immergrüne Kriechmispel 'Herbstfeuer'
weitere Cotoneaster in Sorten
Euonymus fortunei 'Coloratus' – Kletterspindelstrauch
Hedera helix 'Plattensee' – Efeu 'Plattensee'
Hedera hibernica – Irischer Efeu
Hypericum calycinum – Niedriges Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Dickmännchen
Potentilla fruticosa 'Goldteppich' – Fingerstrauch
Potentilla fruticosa 'Abbotswood' – Fingerstrauch 'Abbotswood'
weitere Potentilla in Sorten
Symphoricarpos x chenaultii – Korallenbeere
Vinca minor – Kleinblättriges Immergrün

Anlage 5: Klettergehölze

Actinidia arguta – Scharfzähniger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Campsis radicans – Amerikanische Trompetenblume
Celastrus orbiculatus – Rundblättriger Baumwürger
Clematis alpina – Alpen-Waldrebe
Clematis montana var. rubens – Anemonen-Waldrebe
Clematis tangutica – Gold-Waldrebe
Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe
weitere Clematis in Sorten
Euonymus fortunei 'Coloratus' – Kletterspindel
Euonymus fortunei 'Vegetus' – Kletterspindel
weitere Euonymus fortunei-Sorten
Hydrangea petiolaris – Kletterhortensie
Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt
Lonicera heckrottii – Feuer-Geißschlinge
Lonicera x tellmanniana – Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' – Engelmannswein
Parthenocissus tricuspidata in Sorten
Polygonum aubertii – Kletterknöterich
Vitis coignetiae – Rebe
Wisteria floribunda – Japanischer Blauregen
Wisteria sinensis – Chinesischer Blauregen

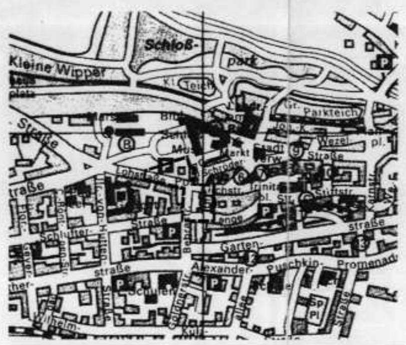
PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 500



Nutzungstabelle

Gebietsbezeichnung	Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO (siehe auch Pkt. 2 der Textlichen Festsetzungen)	Geschoßflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO (siehe auch Pkt. 2 der Textlichen Festsetzungen)	Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO (siehe auch Pkt. 2 der Textlichen Festsetzungen)	Höhe der baulichen Anlage nach § 18 BauNVO (siehe auch Pkt. 2 der Textlichen Festsetzungen)	Bauweise nach § 22 BauNVO (siehe auch Pkt. 3 der Textlichen Festsetzungen)	Art der baulichen Nutzung § 6, 11–15 BauNVO (siehe auch Pkt. 1 der Textlichen Festsetzungen)	Äußere Baukörpergestaltung nach § 83 ThürBO (siehe auch Pkt. 4.1.2 der Textlichen Festsetzungen)
SO1 GROßFLÄCH. EINZELHANDEL	0,80	1,6 als Höchstmaß	II als Höchstmaß		g = geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)	Handel nur EG	
SO2 GROßFLÄCH. EINZELHANDEL	1,00	3,0 als Höchstmaß	III als Höchstmaß		g = geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)	Handel nur EG	
SO3 GROßFLÄCH. EINZELHANDEL	1,00	4,0 als Höchstmaß	IV als Höchstmaß		g = geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)	Handel nur EG	Sattel-, Pult-, Walmdach DN 15–40 °
SO4 EKZ	1,00	2,0 als Höchstmaß	II als Höchstmaß		g = geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)	Handel nur EG u. 1.OG	
SO5 EKZ	1,00	3,0 als Höchstmaß	III als Höchstmaß	TH 200,25 – 201,25 m über NN	g = geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)	Handel nur EG u. 1.OG	Sattel-, Pult-, Walmdach DN 23–40 °
SO6 EKZ	1,00	3,0 als Höchstmaß	III als Höchstmaß	TH 203,25 – 204,25 m über NN	g = geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)	Handel nur EG u. 1.OG	Sattel-, Pult-, Walmdach DN 15–40 °
MI 01	Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan). Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 6 BauNVO, ausgeschlossen sind nach § 6, Abs. 2, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, sowie Einrichtungen nach § 6 Abs. 3.					keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen, keine Einrichtungen nach § 6, Abs. 3	
MI 02	Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan). Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 6 BauNVO, ausgeschlossen sind nach § 6, Abs. 2, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, sowie Einrichtungen nach § 6 Abs. 3.					keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen, keine Einrichtungen nach § 6, Abs. 3	

Ausschnitt aus dem Stadtplan Sondershausen ohne Maßstab



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO EKZ	Sondergebiet Einkaufszentrum	§ 11 Abs. 2 und Abs. 3, Satz 1, Nr. 1 BauNVO
SO GROßFLÄCH. EINZELHANDEL	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	§ 11 Abs. 2 und Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
GRZ 0.8	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ 1.6	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß	§ 20 BauNVO
TH 200.25 – 201.25 m über NN	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
g	geschlossenen Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Einfahrtbereich	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
TRAFO	Zweckbestimmung: Elektrizität, TRAFO-ANLAGE	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	unterirdisch	
(T)	(T) = Fernmeldetrassen Telekom	
(G)	(G) = Hauptleitungen Gas Stadtwerke	
(E)	(E) = Hauptleitungen Elt Stadtwerke	
	unterirdisch, Umverlegung vorgesehen	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Sträucher	
	Erhaltung: Bäume	
	Sträucher	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	§ 9 Abs. 6 BauGB; § 172 Abs. 1 BauGB
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (bei schmalen Flächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	PLANZEICHEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	§ 83 ThürBO
SD DN 15–40 °	Satteldach Dachneigung 15 – 40 Grad	
PD DN 15–40 °	Pultdach Dachneigung 15 – 40 Grad	
WD DN 15–40 °	Walmdach Dachneigung 15 – 40 Grad	
	HINWEISE ZUR PLANZEICHNUNG	
	Gebäude vorhanden	
	Gebäude Abbruch geplant	
Text	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung; Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung	
Bereich für Brücke, 1 Vollgeschoß, UK Brücke 4,50 m über OK Straße	Bereich für bauliche Anlage Brücke geplant; Angabe Geschossigkeit ab Unterkante Brücke; Unterkante Brücke = 4,50 m über Oberkante Straße	

Anfang/Ende Baulinie/Baugrenze bzw. sonst. besondere Bereiche

Fällung Bäume geplant

Polygonpunkt; Trigonom. Punkt; Laterne; Lampe-Holzmast; Lampe-Betonmast; Lampe-Stahlmast; Stahlgittermast; Peitschenmast; Holzmast; Betonmast; Stahlmast; A-Holzmast; Ampel; Gefahrzeichen; Richtzeichen; Schacht-rund; Schacht-rechteck; Hofeinlauf; Gully; Kabelschacht; Hydrant-Unterflur; Hydrant-Überflur; Schieber-Gas; Merkstein-Gas; Schieber-Wasser; Merkstein-Wasser; Merkstein-Elektro; Pfosten; Nadelbaum; Laubbaum; Gebüsch; Grünland; Gartenland; Grünanlage; Unland; Zaun; Mauer; Bituminöser Belag; Beton; Betonplatten; Kleinpflaster; Grenzpunkt; Schaltschrank

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 gem. § 2 BauGB vom 27.Aug.1997 am ..03.12.1998.. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..09.12.1998.. ortsüblich bekanntgemacht. (Abdruck im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho")
Sondershausen, den ..19.01.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER
Die Stadt Sondershausen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB vom 27.Aug. 1997 unterrichtet (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und ihnen in der Zeit vom ..16.12.1998.. bis ..18.01.1999.. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit integriertem Grünordnungsplan lag vom ..16.12.1998.. bis ..18.01.1999.. zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Sondershausen, den ..19.01.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Sondershausen hat die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27.Aug.1997 mit Schreiben vom ..17.12.1998.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Frist für die Stellungnahme nach § 4 BauGB war ..04.02.1999..
Sondershausen, den ..19.01.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

4. VORENTWURFSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..03.12.1998.. den Vorentwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 zum Vorentwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am ..09.12.1998.. im Amtsblatt .."Sondershäuser Heimatecho".. erfolgt.
Sondershausen, den ..19.01.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

5. OFFENLEGUNG
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben gem. § 3 BauGB vom 27.Aug.1997 in der Zeit vom ..16.12.1998.. bis ..18.01.1999.. während folgender Zeiten
Montag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Dienstag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–18.00.. Uhr
Mittwoch von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Donnerstag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Freitag von ..9.00.. bis ..12.00.. Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..09.12.1998.. im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sondershausen, den ..19.01.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

6. ABWÄGUNG
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..04.03.1999.. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sondershausen, den ..04.05.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

7. ÄNDERUNG VORENTWURF
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher wurde eine zweite Offenlegung nach § 3 (2,3) BauGB vom 27. Aug. 1997 durchgeführt.
Sondershausen, den ..04.05.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

8. BESCHLUSS ENTWURF
Der Bürgermeister der Stadt Sondershausen hat am ..16.03.1999.. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Begründung zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am ..24.03.1999.. im Amtsblatt .."Sondershäuser Heimatecho".. erfolgt.
Sondershausen, den ..04.05.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

9. OFFENLEGUNG ENTWURF
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben gem. § 3 BauGB vom 27.Aug.1997 in der Zeit vom ..01.04.1999.. bis ..30.04.1999.. während folgender Zeiten
Montag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Dienstag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–18.00.. Uhr
Mittwoch von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Donnerstag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Freitag von ..9.00.. bis ..12.00.. Uhr
zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..24.03.1999.. im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sondershausen, den ..04.05.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

10. ERNEUTE BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Sondershausen hat die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27.Aug.1997 mit Schreiben vom ..01.04.1999.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Frist für die Stellungnahme nach § 4 BauGB war ..03.05.1999..
Sondershausen, den ..04.05.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

11. ABWÄGUNG
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die zur 2. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange am ..27.05.1999.. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sondershausen, den ..15.07.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

12. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..27.05.1999.. den Bebauungsplan Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Sondershausen gebilligt.
Sondershausen, den ..15.07.1999..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

13. AUFHEBUNGSBESCHLUSS/ BESCHLUSS 2. ENTWURF
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..27.01.2000.. den Satzungsbeschluß vom 27.05.1999 aufgehoben, die Änderung des Bebauungsplanes, die auf 2 Wochen verkürzte Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB, und die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, beschlossen.
Sondershausen, den ..30.03.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

14. ERNEUTE BETEILIGUNG DER TÖB
Die Stadt Sondershausen hat die von der geänderten Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom 27.Aug.1997 mit Schreiben vom ..28.01.2000.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Frist für die Stellungnahme nach § 4 BauGB war ..02.03.2000..
Sondershausen, den ..30.03.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

15. OFFENLEGUNG 2. ENTWURF
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB vom 27.Aug.1997 in der Zeit vom ..17.02.2000.. bis ..02.03.2000.. während folgender Zeiten im Bauamt der Stadt Sondershausen
Montag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Dienstag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–18.00.. Uhr
Mittwoch von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Donnerstag von ..9.00–12.00.. und ..13.00–16.00.. Uhr
Freitag von ..9.00.. bis ..12.00.. Uhr
sowie im Bürgerbüro der Stadt Sondershausen
Montag von ..8.00–16.00.. Uhr
Dienstag von ..8.00–18.00.. Uhr
Mittwoch von ..8.00–13.00.. Uhr
Donnerstag von ..8.00–18.00.. Uhr
Freitag von ..8.00–16.00.. Uhr
Samstag von ..9.00–12.00.. Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die verkürzte öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 19 "Postplatz-Lohstraße" Sondershausen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..09.02.2000.. im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sondershausen, den ..30.03.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

16. ABWÄGUNG
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die zur wiederholten öffentlichen Auslegung fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der erneut beteiligten Träger öffentlicher Belange am ..16.03.2000.. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sondershausen, den ..30.03.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

17. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..16.03.2000.. den Bebauungsplan Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Sondershausen am ..16.03.2000.. gebilligt.
Sondershausen, den ..30.03.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

18. AUFHEBUNGSBESCHLUSS/ ÄNDERUNG DER ABWÄGUNG
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..25.05.2000.. den Satzungsbeschluß vom 16.03.2000 aufgehoben und gleichzeitig die Änderung der Abwägung zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen.
Das Ergebnis ist den von der Änderung betroffenen Einwendern mitgeteilt worden.
Sondershausen, den ..29.05.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

19. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..25.05.2000.. den Bebauungsplan Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Sondershausen am ..25.05.2000.. gebilligt.
Sondershausen, den ..29.05.2000..
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

20. GENEHMIGUNG
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.06.2000 Az: 210-4621.20-SDH-067 MI/SO "Postplatz" – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Sondershausen, den 03.07.2000
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

21. NEBENBESTIMMUNGEN
Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß des Stadtrates der Stadt Sondershausen vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... , bestätigt.
Sondershausen, den
(Siegel)

22. AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Sondershausen, den 03.07.2000
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

23. BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.2000 im Amtsblatt "Sondershäuser Heimatecho" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB vom 27.08.97) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB vom 27.08.97) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.07.2000 in Kraft getreten.
Sondershausen, den 20.07.2000
(Siegel) Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-SDH-067
MI/SO „Postplatz"
Weimar, den 15. Juni 2000

PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.Dez.1990, d. h. die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stand der Plangrundlage: 13.04.99
Amtlicher Lageplan "Postplatz Sondershausen" M 1 : 500
Stand November 1998
ausgefertigt durch Vermessungsbüro Bernhard Trappe ÖbVI
Sondershausen, den 04.04.00
Katasteramt
i.V. (Unterschrift)

	Bebauungsplan Nr. 19 "Postplatz-Lohstraße" Sondershausen
Auftraggeber	Stadt Sondershausen
Vertreter	Stadtverwaltung Sondershausen, Bauamt, Markt 7, 99706 Sondershausen
Architekt	aic ARCHITEKTEN-UND INGENIEUR-CONSULT GmbH, LINDENBÜHL 26, 99974 MÜHLHAUSEN, TELEFON: 03601/4634-0, FAX: 4634-17
	Satzung B-Plan, Lageplan — 07
Maßstab	M 1 : 500 — Blatt-Nr. 01
Stand	März 2000 — Datei: B-PLAN/07/B-PLAN07.PIC — 9717

ALLE MASZE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND AM PLAN ZU PRÜFEN!

aic Architekten und Ingenieur Consult GmbH Lindenbühl 26 99974 Mühlhausen T 03601/4634-0 F 03601/4634-17 e-mail aicmhl@t-online.de