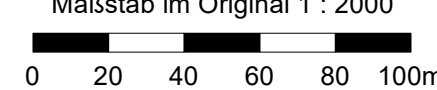
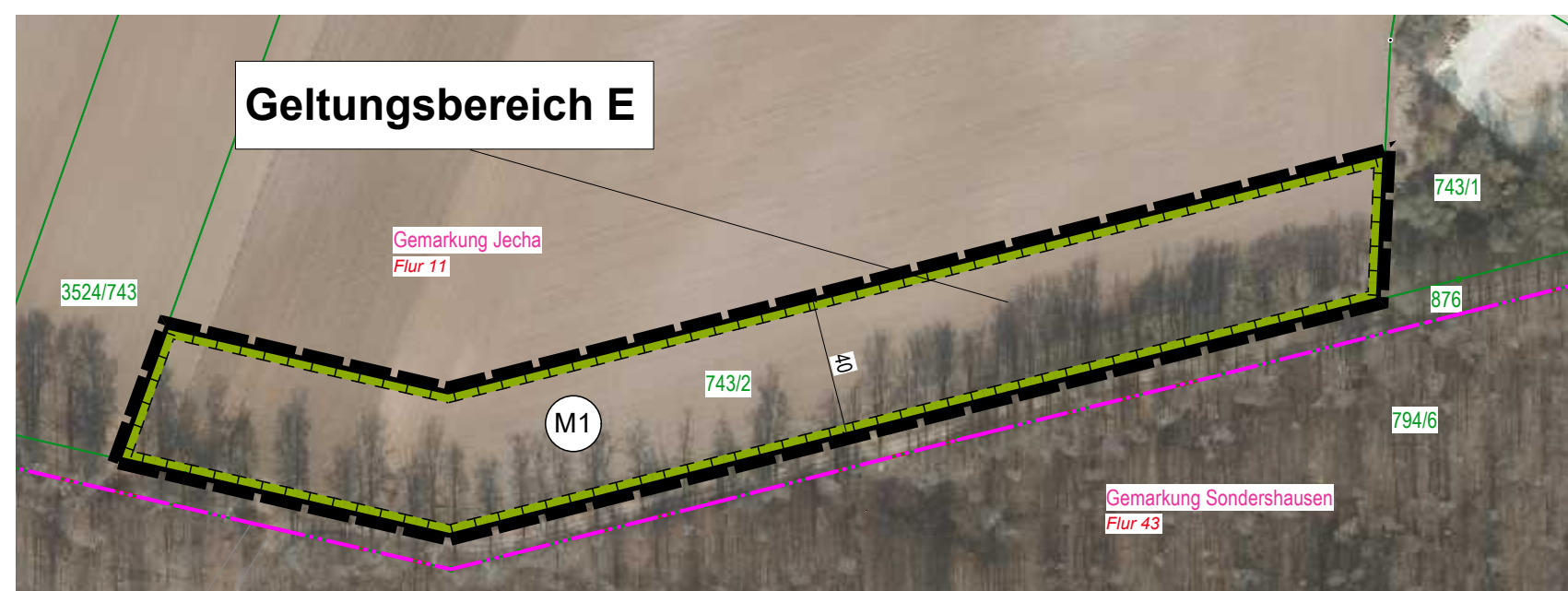
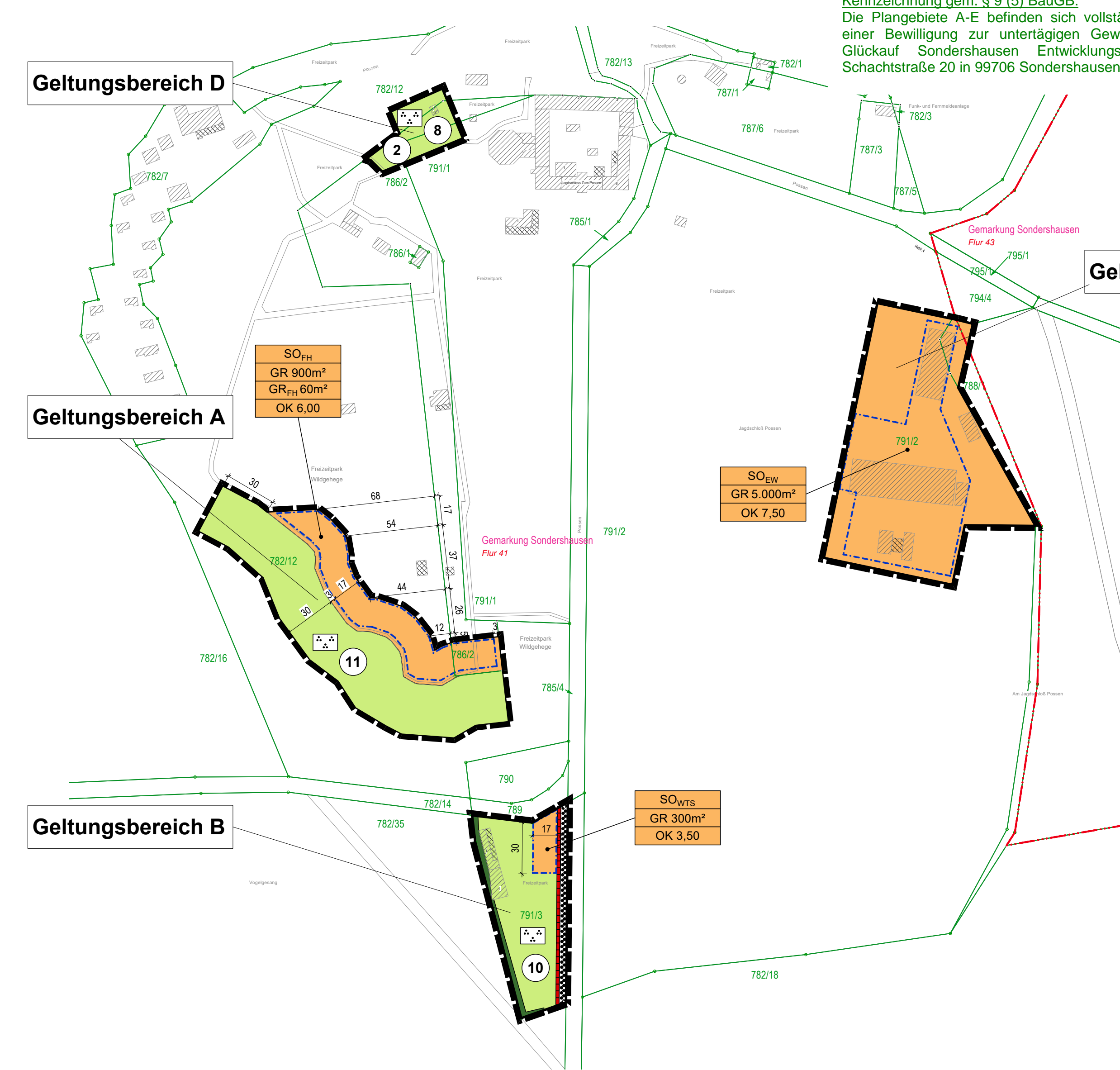


Teil 1  
Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab im Original 1 : 2000



Quelle: Karte - Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen  
(https://geoportal.thueringen.de/gdi-th/download-offene-geodaten/download-liegenschaftskataster)



Teil 2  
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO\_FH Sondergebiet Ferienhausgebiet § 9 (1) BauGB i.V.m. § 10 (4) BauNVO
SO\_EW Sonstiges Sondergebiet Erlebniswelt § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO
SO\_WTS Sonstiges Sondergebiet Wildtierstation § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- GR\_FH Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß
GR Grundfläche als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze

GRÜNLÄCHEN  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 2 öffentliche Grünflächen Nr. 2, 8, 10 und 11 hier: Parkanlage

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD  
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB hier: Possenallee

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB:

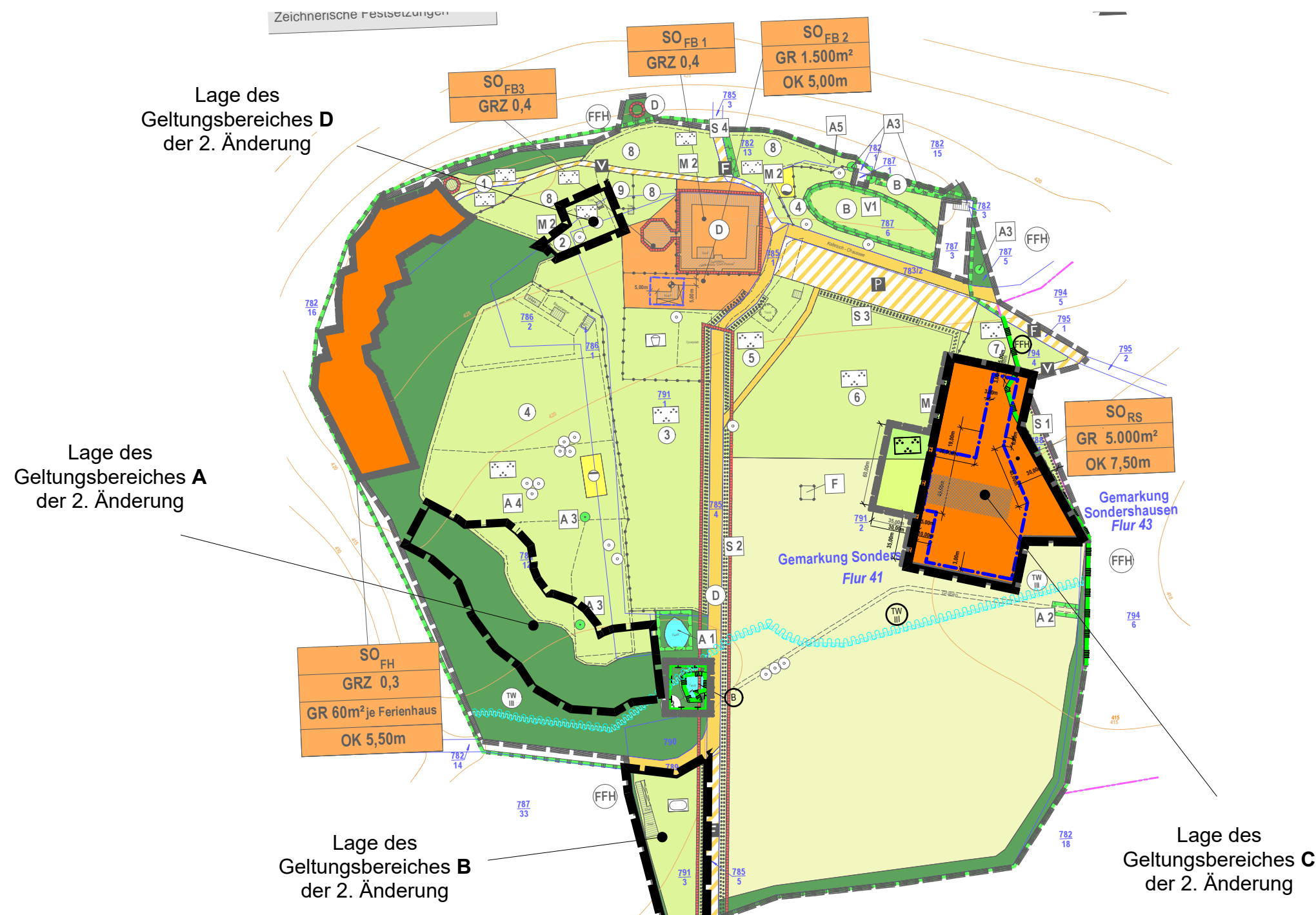
- Die Plangebiete A-D liegen innerhalb
- des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Hainleite"
- des Naturparks (NP) "Kyffhäuser" sowie
- des Wasserschutzgebietes III „Margaretenquelle-Geschling.

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB:

Die Plangebiete A-E befinden sich vollständig im Bewilligungsfeld "Am Flisberg", einer Bewilligung zur untertägigen Gewinnung von Kalk- und Steinsätzen der Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20 in 99706 Sondershausen.

informelle Darstellung  
Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 54  
"Freizeitpark Possen" mit 1. Änderung

ohne Maßstab



Teil 3  
Textliche Festsetzungen

Hinweis: Alle im Planverfahren vorgenommenen Änderungen, die Bestandteil des vorliegenden Planentwurfs sind, wurden zur besseren Lesbarkeit grau hinterlegt.

Geltungsbereich „A“:  
Folgende Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ werden für den Geltungsbereich „A“ der 2. Änderung übernommen und ergänzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
§ 1 (5) Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet 2“ gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 10 (4) BauNVO sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Ferienhäuser
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)
§ 2 (8) Die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet „Ferienhausgebiet 2“ beträgt insgesamt 900m². Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Ferienhaus im Sondergebiet „Ferienhausgebiet 2“ gem. § 10 (4) BauNVO beträgt 60m².

- § 2 (9) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe im Sondergebiet „Ferienhausgebiet 2“, festgesetzt als OK Gebäude, beträgt maximal 6,00 m. Als OK Gebäude gilt das lotrecht gemessene Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird die dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante des an der südlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ verlaufenden Weges, festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im sonstigen Sondergebiet SO\_FH „Fremdenbeherbergung“, im Sondergebiet SO\_EW „Ferienhausgebiet 2“ sowie im sonstigen Sondergebiet SO\_Erlebniswelt und im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“ durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- § 5 (9) Die öffentlichen Grünflächen Nr. 11 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind gemäß ihrer Zweckbestimmung als „Parkanlage“ anzulegen und zu gestalten. Der vorhandene Laubbaumbestand ist unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht zu erhalten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gebietsheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- § 7 (16) Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund sind zum Schutz vieler insektenarten LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen.

Geltungsbereich „B“:  
Folgende Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ werden für den Geltungsbereich „B“ der 2. Änderung übernommen, gestrichen- und ergänzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
§ 1 (6) Im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“ gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- bauliche Anlagen für die Tierhaltung (Stall, Futterküche, Futter- und Strohlager, usw.)
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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

- § 2 (10) Die maximal zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“ beträgt insgesamt 300m². Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- § 2 (11) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“, festgesetzt als OK Gebäude, beträgt maximal 3,50 m. Als OK Gebäude gilt das lotrecht gemessene Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird die dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der Possenstraße an der westlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes „Wildtierstation“, festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im sonstigen Sondergebiet SO\_FH „Fremdenbeherbergung“, im Sondergebiet SO\_EW „Ferienhausgebiet 2“ sowie im sonstigen Sondergebiet SO\_Erlebniswelt und im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“ durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- § 5 (8) In den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist die Nutzung der Flächen für den Reitport als Reitplätze und als Weidestellen für Pferde zulässig; (gestrichen)

§ 5 (8) In der öffentlichen Grünflächen Nr. 10 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Nutzung der Flächen für Tiergehege allgemein zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen bis zu einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 100m² zulässig:

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,50m,
- Erschließungswege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengitter, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 26%) in einer Breite von maximal 3,00m.

Teil 4  
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt (u.a. vorgeschichtliche Grabhügel). Es muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2, Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden.

Um eine denkmalfähige Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. Denkmalschutz

Die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes der 2. Änderung befindliche Sachgesamtheit „Possen“ (Gemarkung Sondershausen, Flur 41, Flurstücke 791, 790, 789, 788, 787, 786, 785/2, 783, 782) mit den Objekten:
- ehemaliges Jagdschloss
- ehemalige Reithalle
- Bärenzwinger
- Possenturm
- historische Allee zum Jagdschloss wurde mit Bescheid vom 12.03.2002 in das Denkmalsbuch gem. § 4 ThDSchG eingetragen. Zum Schutzzumfang des Kulturdenkmals gehören das ehemalige Jagdschloss mit Reithalle, Bärenzwinger, Wegegrenze mit Alleen und Schächchen, Aussichtsturm „Possenturm“ sowie die Parkanlage mit Wildegehege.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der Nachbarschaft dieser Objekte ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedarf im Baugenehmigungsverfahren der Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde oder zusätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

3. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

4. Altlastverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Kyffhäuser Landkreis) anzuzeigen.

5. Leitungen

Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich von Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Mindestabstände im Kabelbau einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Gehölzbeplanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserkanal) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

6. Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

7. Belange des Naturschutzes

Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt (insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sind Bäume und Sträucher nur außerhalb der Vegetationsperiode zu beseitigen (gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hainleite“ ist für die in § 56 b ThürNatG aufgeführten Vorhaben, Maßnahmen und Nutzungen im Rahmen kürztiger Bauantragsverfahren eine separate Befreiung bzw. Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde des Kyffhäuserkreises zu beantragen.

8. Geologischen Verhältnisse und Belange

Auf Grund der im Bereich des Plangebietes vorhandenen Gipse und Anhydrite muss generell mit Subrosionsvorgängen gerechnet werden, in deren Folge es zu Erdfrähen oder – Senkungen kommen kann. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Geltungsbereich „C“:

Folgende Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ werden für den Geltungsbereich „C“ der 2. Änderung wie folgt geändert:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- § 1 (4) Im sonstigen Sondergebiet SO\_Reitport / Freizeitport „Erlebniswelt“ gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Reithallen; (gestrichen)
- Reitplätze; (gestrichen)
- (Indoor) Spiel- und Freizeitanlagen,
- ein Laden für Souvenir- und Dekorationsartikel sowie regionale Spezialitäten mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²,
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- eine Betriebswohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder für betriebliche Aufsichts- und Betriebspersonen mit den erforderlichen Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Anmerkung: Aufgrund der geänderten Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes SO „Erlebniswelt“ ergeben sich folgende redaktionellen Klarstellungen in weiteren Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner 1. Änderung:

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

- § 2 (4) Im sonstigen Sondergebiet SO „Erlebniswelt“ wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen sowie Wege und Zufahrten mit 5.000 m² festgesetzt.

§ 2 (7) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe, festgesetzt als OK Gebäude der baulichen Anlagen, beträgt im sonstigen Sondergebiet SO „Erlebniswelt“ maximal 7,50 m.

Als OK Gebäude gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) lotrecht gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- § 3 Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im sonstigen Sondergebiet SO\_FH „Fremdenbeherbergung“, im Sondergebiet SO\_EW „Ferienhausgebiet 2“ sowie im sonstigen Sondergebiet SO „Erlebniswelt“ und im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“ durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Geltungsbereich „D“:  
Folgende Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ werden für den Geltungsbereich „D“ der 2. Änderung übernommen:

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- § 5 (2) In den öffentlichen Grünflächen Nr. 2, 4, 5, 7 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Nutzung der Flächen für Tiergehege allgemein zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen bis zu einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 3.000 m² zulässig:
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 60 m² pro baulicher Anlage,
- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,50m,
- Erläuterungstafeln,
- öffentliche Toiletten für den durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf,
- Erschließungswege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengitter, Pflaster mit einem Fugenanteil von mehr als 26%) in einer Breite von maximal 3,00m.

§ 5 (5) Im Bereich der öffentlichen Grünflächen Nr. 8 ist die Nutzung der Flächen als „Kletterwald“ allgemein zulässig.

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Kletteranlagen für eine sportliche Nutzung bis zu einer Höhe von 15m mit einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 800 m² zulässig. Davon dürfen 300 m² durch Betonfundamente versiegelt oder fest überbaut werden.

Geltungsbereich „E“:  
Folgende Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ wird für den Geltungsbereich „E“ der 2. Änderung ergänzt:

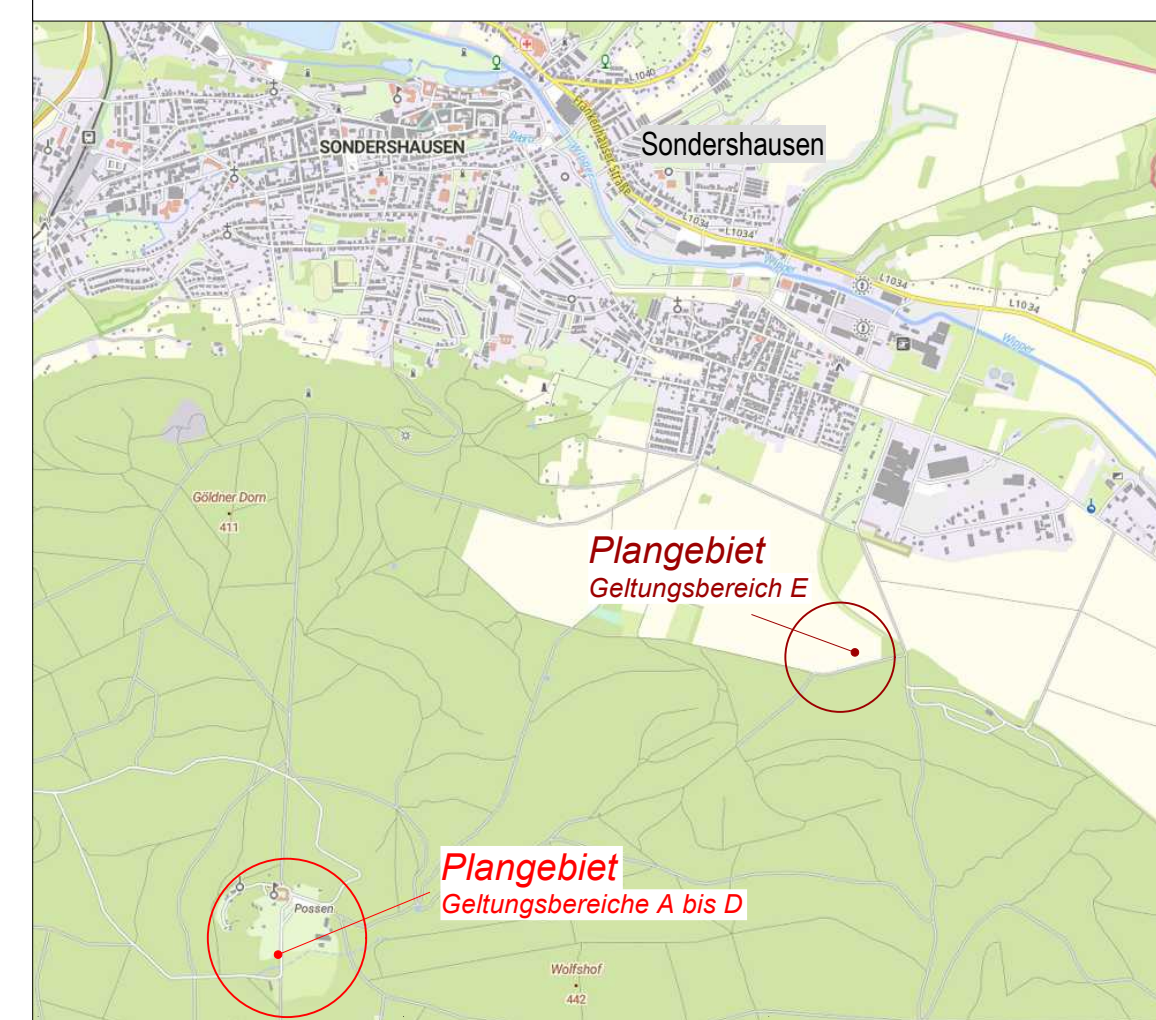
7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- § 7 (17) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ in der Gemarkung Jecha, Flur 11, Flurstück 743/2 ist ein naturbestimmter Laubmischwald mit gestuften Waldsäumen anzupflanzen. Der Wald ist ausschließlich aus standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen (Vorkommensgebiet 2: Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) aufzubauen und dauerhaft zu unterhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

Alle anderen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ sowie der 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung unberührt und gelten im Geltungsbereich weiter fort.

Stadt Sondershausen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitpark Possen"



Quelle: Karte - Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (https://thueningenviewer.thueringen.de/thviewer/) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 2.000

Entwurf: Dezember 2025

STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DJUMJAHN

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

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