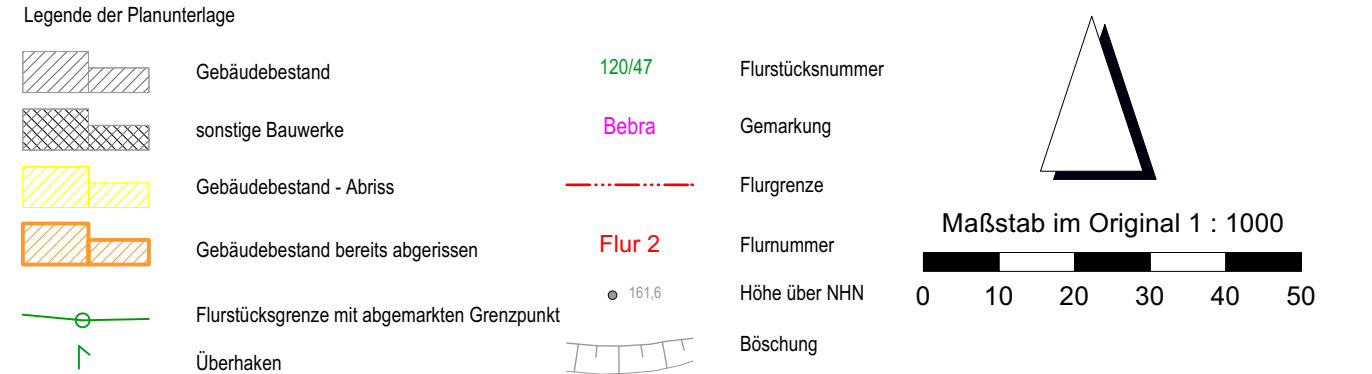
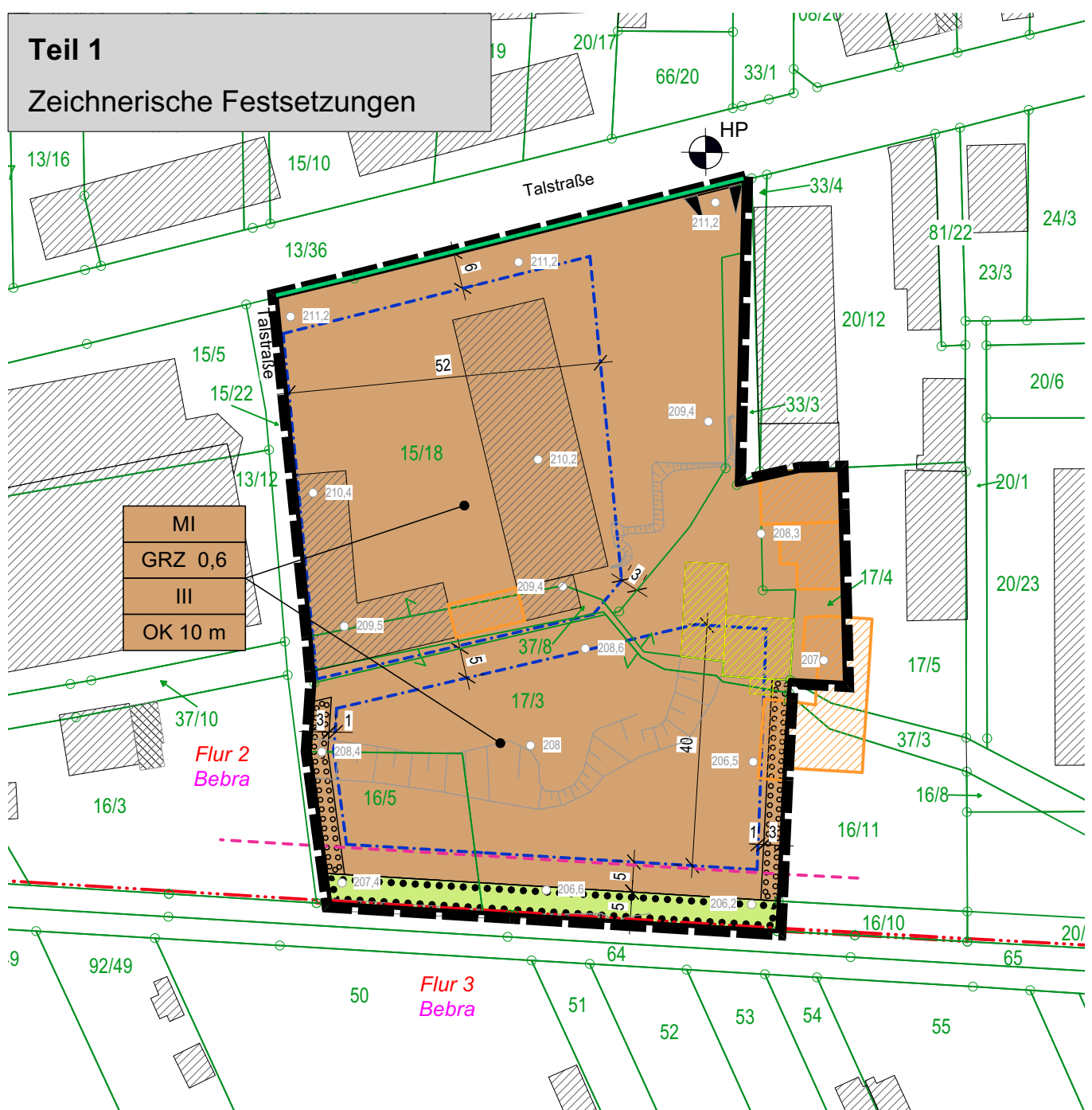


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

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

Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

05 GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

06 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b sowie Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

07 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenbezugspunkt über NNH

Gewässerrandstreifen gem. § 29 ThürWG (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. Textlicher Festsetzung § 4 (4))

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO). Gemäß § 6 (2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

§ 1 (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig.

§ 1 (3) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

§ 2 (1) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante (OK), sind in der Planzeichnung festgesetzt. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

§ 2 (2) Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstungen bis maximal 2,50 m ist zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Diese Baugrenze kann gem. § 23 (3) Satz 2 BauNVO durch untergeordnete Bauteile, Windfänge, Wintergärten, Balkone, Kellerzugänge, Dachüberstände und Treppen bis zu 1,00 m überschritten werden.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

§ 4 (1) Innerhalb der Grundstücksflächen des Mischgebietes ist je 500 m² neu in Anspruch genommener Fläche, die nach § 19 (2) BauNVO entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste § 4 (4) der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine einreihige, geschlossene Strauchhecke als frei wachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Pflanzliste § 4 (4) der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen.

§ 4 (3) Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind durch natürliche Sukzession die vorhandenen Gehölze und Ufervegetationen zu erhalten.

§ 4 (4) Das Entfernen von Bäumen und Sträuchern und das Anpflanzen von nicht standortgerechten Gehölzen ist innerhalb des nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifens (Bereich von 10 m landseitlich der Böschungsoberkante der „Bebra“) verboten. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 (5) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Sträucher: v. Str. m. B., 3 TR, H=0,60 m – 1,00m
Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 14 cm

Pflanzliste für Sträucher

Berberitze	-(Berberis vulgaris)	Hasel	-(Corylus avellana)
Rote Heckenkirsche	-(Lonicera xylosteum)	Zweiggriffliger Weißdorn	-(Crataegus laevigata)
Feld-Rose	-(Rosa arvensis)	Eingriffliger Weißdorn	-(Crataegus monogyna)
Hunds-Rose	-(Rosa canina)	Schlehe, Schwarzdorn	-(Prunus spinosa)
Wein-Rose	-(Rosa rubiginosa)	Pflaflenhütchen	-(Eunymus europaeus)
Roter Hattriegel	-(Cornus sanguinea)	Schwarzer Holunder	-(sambucus nigra)

Pflanzliste einheimische Laubbäume (2. Ordnung)

Feldahorn	-(Acer campestre)
Hainbuche	-(Carpinus betulus)
Süßkirsche	-(Prunus avium)
Zitterpappel	-(Populus tremula)

5. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

§ 5 Alle nicht durch bauliche Haupt-, Neben- und Verkehrsanlagen überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Freiflächengestaltungen mit gebrochen oder ungebrochenen, natürlichen oder künstlichen Gesteinsmaterialien, z. B. Schotter oder Ziegelbruch, sind unzulässig. Diese Regelung trifft nicht für Spritzschutzstreifen an den Gebäuden zu.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus dem unmittelbaren Umfeld sind bereits bronze- und eisenzeitliche Funde dokumentiert. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 – gerechnet werden.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen kann.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die Regelwerke zur Verwertung von Bodenmaterial sind zu beachten.

4. Altlasten

Sollten sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes und bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

5. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermeßstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann (s. Begründung Pkt. 7.6).

6. Geologischen Verhältnisse und Belange

Die Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen ist dabei zu beachten. In dieser sind der Erhalt, die Pflege und der Ersatz von Bäumen innerhalb des Stadtgebiets sowie innerhalb von Satzungen geregelt.

7. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. p.a. vorzunehmen.

Das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen innerhalb des Plangebiets kann, aufgrund des leerstehenden Gebäudebestandes nicht ausgeschlossen werden. Vor geplanten Abrissarbeiten ist daher zu prüfen, ob an den Gebäuden Spuren auf ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen gegeben ist.

Das Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Baumentnahmen haben deshalb nur innerhalb des Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG), um die Brutzeiten nicht zu beeinträchtigen.

8. Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Schutzstreifen sind freizuhalten.

Die Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Grundstückseigentümer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen zu ermitteln.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine gesonderte Zustimmung durch das beauftragte Bauunternehmen oder den Bauherren einzuholen.“

Teil 5
Verfahrensvermerke

1. - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durch den Stadtrat Sondershausen	am	23.06.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt Nr. 7, Jahrgang 27	vom	27.07.2016
2. - FORMELLE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) / § 4 (2) BAUGB Billigungsbeschluss des Stadtrates zur Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB	am	30.03.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB im Amtsblatt Nr. 4/ Jahrgang 34	vom	28.04.2023
- Veröffentlichung der Planunterlagen des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom	08.05.2023 bis 16.06.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom	04.05.2023 bis 16.06.2023
Sondershausen, den	Grimm	Siegel
	Bürgermeister	

3. ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB Mitteilung des Abwägungsergebnis	am	am
Sondershausen, den	Grimm	Siegel
	Bürgermeister	

4. GENEHMIGUNG Genehmigung mit Schreiben des Landratsamtes Kyffhäuserkreis	vom	
Sondershausen, den	Grimm	Siegel
	Bürgermeister	

5. AUSFERTIGUNG Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.		
Sondershausen, den	Grimm	Siegel
	Bürgermeister	

6. IN KRAFT TRETEN Nach Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt in Kraft getreten	vom	
Sondershausen, den	Grimm	Siegel
	Bürgermeister	

7. BESTÄTIGUNG LIEGENSCHAFTSKATASTER Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom übereinstimmen.		
Artern, den	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Artern –	Siegel

Stadt Sondershausen

Bebauungsplan Nr. 12
"Mischgebiet An der Pfortmühle - Talstraße"

Quelle: Karte: Geoproy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab
Maßstab: 1 : 1.000 Verfahrensstand: Rechtsplan Druckdatum: Oktober 2023

STADTPLANUNGSBÜRO MEISNER & DUMJAHN	Kälte-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen Telefon: 03631/990919 Internet: www.meiplan.de E-Mail: info@meiplan.de
--	---

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