



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

**Legende der Planunterlage**

	Gebäudebestand		120/47 Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt		Schernberg Gemarkung
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist		Flurgrenze
			Flur 12 Flurnummer
			161.6 Höhe über NHN

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
OK	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

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

	Baugrenze
--	-----------

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
§ 9 (6) BauGB

	Versorgungsleitungen unterirdisch nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB
	Stromleitungen Stadtwerke Sondershausen
	Gasleitungen Stadtwerke Sondershausen
	Abwasserleitung TAZ "Helbe Wipper"
	Trinkwasserleitung TAZ "Helbe Wipper"

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
--	--

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)**
- § 1 (1) Die Flurstücke 237, 428/228, Flur 1, Gemarkung Schernberg bilden ein Baugrundstück. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
- § 1 (2) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen festgesetzt als Oberkante, beträgt maximal 7 m. Die dafür relevante Bezugshöhe beträgt 324 m üNN. 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 bzw. Attika).
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- § 2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) BauGB)**
- § 3 (1) Auf den gesamten Flurstücken 428/228 und 237, Flur 1, Gemarkung Schernberg sind eine geschlossene zweireihige Strauchhecke (Pflanzabstand max. 1,50m, Breite 5m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 50 m sowie sechs Laub bzw. Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat gemäß Maßnahmenblatt „M1“ als Anlage 2 der Begründung zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Festsetzung.
- § 3 (2) Neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Nach der Neuanpflanzung ist eine dauerhafte Auswuchs- und Erhaltungspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Sträucher:** v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m.  
**Bäume:** mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung) Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.  
**Obstbäume:** Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3x v.
- § 3 (3) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB: Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.
- § 3 (4) Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

**Teil 4**  
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**  
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 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.
- 2. Munitionsfunde**  
Munitionsfunde sind meldepflichtig.
- 3. Mutterboden / Bodenschutz**  
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 entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Bauherren und Grundstückseigentümer sind verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, Gefahren u. a. durch physikalische Einwirkungen abzuwehren und schädliche Bodenveränderungen (z. B. aufgrund physikalischer Einwirkungen) zu sanieren. (s. Pkt. 2.6 der Begründung).
- 4. Niederschlagswasser**  
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) und §25 Satz 1 des Thüringer Wassergesetzes erlaubnisfrei.
- 5. Geologischen Verhältnisse und Belange**  
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, 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.

Betreffs der Subrosionsproblematik ist festzustellen, dass das Auftreten von Erdfällen oder Senken rezent möglich ist, auch wenn im unmittelbaren Planungsgebiet bisher keine Subrosionserscheinungen bekannt sind. Auch ist das Vorhandensein bisher unerkannter, natürlich oder anthropogen verfüllter Senken möglich, deren oft mehrere Meter mächtige Lockergesteinsfüllungen sehr ungünstige Gründungseigenschaften aufweisen können. Erst mindestens 200 m südöstlich des Planungsgebietes sind zwei Subrosionssenken dokumentiert. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse sollte entsprechend ausgelegt werden, um die Eignung als Baugrund nachzuweisen (s. Begründung Pkt. 2.6).

**6. Belange des Naturschutzes**  
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 3 Umweltschadengesetz (USchadG) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

**Fledermäuse/ Vögel**  
Da nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten sowie Fledermausarten im Plangebiet potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG). Der Geltungsbereich stellt eine regelmäßig genutzte Gartenfläche mit wenig Baumbestand dar. Dieser Baumbestand kann bei der zulässigen Errichtung des Einfamilienhauses erhalten werden. Ein Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Bäume des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung von Insekten durch eine abendliche/nächtlichen Beleuchtung im Plangebiet kann durch die nachfolgend benannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:**  
Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

**Z. Versorgungsleitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

**Teil 5**  
Verfahrensvermerke

1. - <b>Aufstellungsbeschluss</b> durch den Stadtrat - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt)	am	08.05.2025	am	08.05.2025
2. <b>Billigungsbeschluss</b> des Stadtrates zur Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB - <b>Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung</b> gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt) - Veröffentlichung der Planunterlagen des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	am	11.09.2025	am	30.10.2025
	vom	03.11.2025 bis	05.12.2025	
	vom	30.10.2025 bis	05.12.2025	
Sondershausen,den .....	Unterschrift		Siegel	
3. - <b>Abwägungsbeschluss</b> gemäß § 10 BauGB - <b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 BauGB - Mitteilung des Abwägungsergebnisses	am		am	
Sondershausen,den .....	Unterschrift		Siegel	
4. - Satzungsanzeige mit Schreiben des Landkreises Kyffhäuserkreis	vom	.....		
Sondershausen,den .....	Unterschrift		Siegel	
5. - Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.				
Sondershausen,den .....	Unterschrift		Siegel	

6. - Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses <b>in Kraft getreten</b>	am	.....
Sondershausen,den .....	Unterschrift	Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

..... den .....  
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Siegel

**Stadt Sondershausen**

**Ergänzungssatzung Nr. 14**  
**"Kittelstraße - OT Schernberg"**

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

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Satzung	Januar 2026

**STADTPLANUNGSBÜRO**  
**MEIBNER & DUMJAHN**

Käthe-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.*