

Teil A 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**
- § 2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit 0,4 festgesetzt. Die gesetzlich zulässige 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO ist nicht ausgeschlossen.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
- § 3 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen, jedoch nur im Bereich von der kommunalen Straße bis zur hinteren, östlichen Baugrenze zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen im gesamten Baugebiet zulässig.
- 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- § 4 (1) Die im Plangebiet vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- § 4 (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 200 standortgerechte, gebietseigene Laubsträucher (Kompensationsmaßnahme aus der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“) als freiwachsende, dreireihige Strauchhecke entsprechend des Maßnahmenblattes 1 (Anlage 1 der Begründung) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Mindestpflanzqualität siehe Textliche Festsetzung § 4 (4)).
- § 4 (3) Die aus der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Wohnbebauung Katzenellenbogen“ im Bebauungsplan Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ nicht mehr realisierbare Anpflanzung und Erhaltung von 4 Bäumen, wird im Wertumfang anteilig der vorgesehenen Renaturierungsmaßnahme „Teichsanierung“ in Thalebra (kommunale Fläche, Gemarkung Thalebra, Flur 1, Flst. 184/10) zugeordnet und gesichert (externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 42 „Katzenellenbogen II“; siehe Teil 5 auf der Planzeichnung und Maßnahmenblatt 2 in der Anlage 2 der Begründung.)
- § 4 (4) Die im Geltungsbereich neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Sträucher:** v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x v.
- Während der ersten 5 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.
- 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 gebrochenen oder ungebrochenen, natürlichen oder künstlichen Gesteinsmaterialien, z. B. Schotter oder Ziegelbruch, sind unzulässig. Diese Regelung trifft nicht für Spritzschutzstreifen an den Gebäuden zu.

Pflanzenliste für Strauchhecke:

Blutroter Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel - <i>Corylus avellana</i>
Traubenkirsche - <i>Prunus padus</i>
Purgier Kreuzdorn - <i>Rhamnus cathartica</i>
Feldrose – <i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose – <i>Rosa canina</i>
Wein Rose – <i>Rosa rubiginosa</i>
Gemeiner Schneeball - <i>Viburnum opulus</i>
Heckenkirsche – <i>Lonicera xylosteum</i>
Wolliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i>

Teil A 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- — — — — Baugrenze
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- — — — — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Legende der Planunterlage**
- | | | | |
|--|---|-----------|--------------|
| | Gebäudebestand | Jecha | Gemarkung |
| | sonstige Bauwerke | — — — — — | Flurgrenze |
| | Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt | Flur 1,2 | Flurnummer |
| | Flurstücksnummer | 181,5 | Höhe über NN |

Teil A 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
- Aus dem unmittelbaren Umfeld des Planbereichs sind bereits urgeschichtliche Siedlungsreste sowie bronzezeitliche Einzelfälle belegt. 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 dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden 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. Niederschlagswasser**
- Das anfallende, nicht schädlich 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 bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
- 5. Geologischen Verhältnisse und Belange**
- Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.
- 6. 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. vorzunehmen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Sondershausen ist dabei zu beachten.
- 7. Versorgungsleitungen**
- Vorhandene Leitungstrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Schutzstreifen sind freizuhalten. Die Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lage-richtigkeit. 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.
- 8. Altlasten**
- Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter bzw. voraussehbarer schädlicher Bodenveränderungen oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft/Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, um gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

Teil A 5
externe Ausgleichsmaßnahme

- 09 GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche
- 13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 04 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- informelle Darstellung der Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

Teil A 6
Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 23.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sondershausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister
- Planverfasser**
- Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sondershausen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
- Nordhausen, den (Siegel) (Grimm) Stadtplanungsbüro
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**
- Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.08.2022 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.09.2022 aufgefordert worden.
- Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister
- Planunterlage**
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom übereinstimmen.
- Artern, den (Siegel) Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Artern –
- Satzungsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister
- Genehmigung**
- Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Katzenellenbogen II“ der Stadt Sondershausen wurden am gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Kyffhäuserkreis zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch
- Bescheid vom Az.:
- (unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.
- Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister
- Beitrittsbeschluss**
- Der Stadtrat der Stadt Sondershausen ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom Az.: aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
- Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

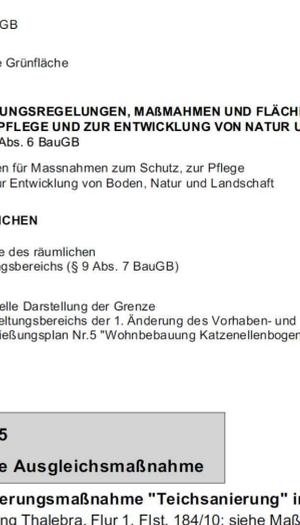
Teil A 1
Zeichnerische Festsetzungen

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- — — — — Baugrenze
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- — — — — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Legende der Planunterlage**
- | | | | |
|--|---|-----------|--------------|
| | Gebäudebestand | Jecha | Gemarkung |
| | sonstige Bauwerke | — — — — — | Flurgrenze |
| | Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt | Flur 1,2 | Flurnummer |
| | Flurstücksnummer | 181,5 | Höhe über NN |

Teil A 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

Teil B 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil B 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

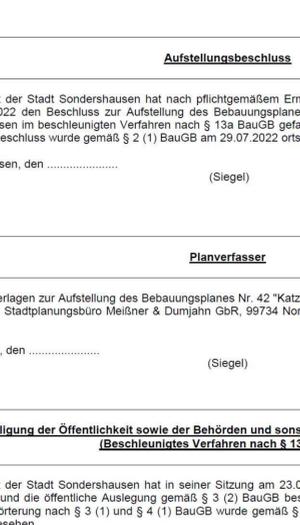
Teil B 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil B 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

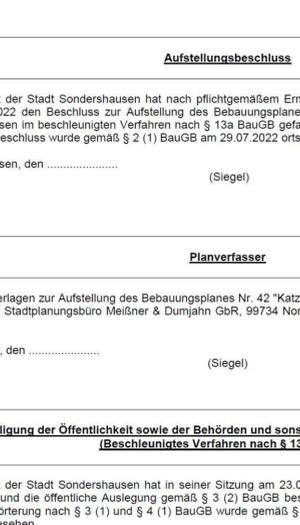
Teil A 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil A 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

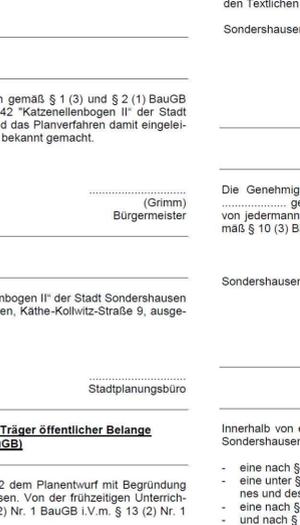
Teil B 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil B 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

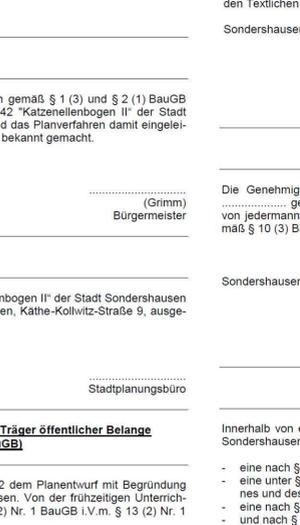
Teil A 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil A 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

Teil B 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil B 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

Teil A 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil A 2
Planzeichenerklärung

- 01 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Bereich der Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 5 "Wohnbebauung Katzenellenbogen"

Teil B 1
Zeichnerische Festsetzungen

