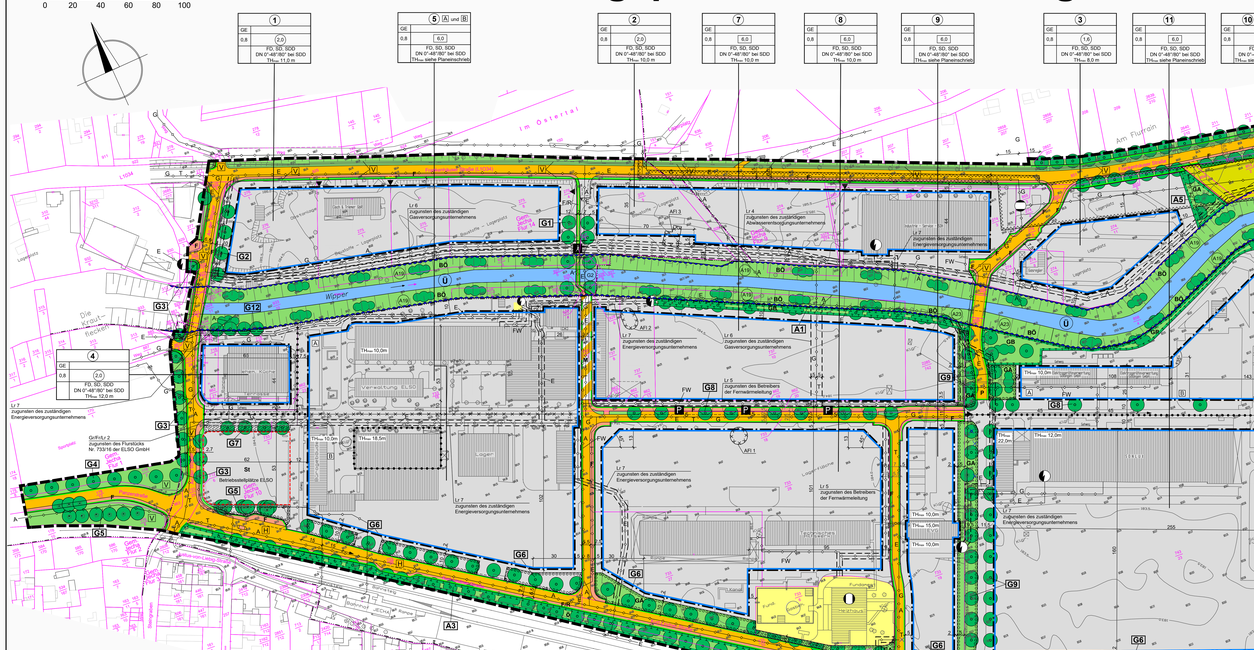
STADT SONDERSHAUSEN

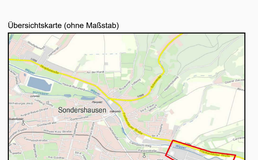
Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet ELSO"

PLANZEICHNUNG - TEIL A

MASSSTAB 1:1000
(MASSSTAB DER VERKLEINERUNG 1:2000)

0 20 40 60 80 100





TEXT –TEIL B

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) und des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den jeweils geltenden Fassungen beschließt der Stadtrat der Stadt Sondershausen die nachstehende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), rechtsverbindlich. Die Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet ELSO" der Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der geltenden Fassung werden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren der 1. vereinfachten Änderung wird entsprechend § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsschluss des Bebauungsplanes

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

1.1 GE (§ 8 BauNVO) – Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemeine zulässige Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) in allen Bereichen nur ausnahmsweise zulässig, ausgenommen ist Bereich GE 1.5 (Sondergebiet Sport). Die allgemeine zulässige Nutzungsart (Gewerbebetriebe aller Art) wird entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt: nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs,
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des sperrigen Bedarfs,
- Bordellbetriebe.

Ausnahmen können nur in den ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kulturelle Zwecke) entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO für die Nutzung als „Kino" als allgemein zulässig festgesetzt.

1.2 Festsetzungen nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Betriebsmerkmalen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2.1 In den Baugebieten Nr. 1 bis 13 sowie auf den Verkehrsflächen (Betriebsstellplätzen ELSO) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die emissionsarmen je m² Grundstücksfläche festgesetzte Richtwertzusätze Grundstücksgrenze nicht überschreiten:

Fläche	L.ges Tag [dB(A)]	L.ges Nacht [dB(A)]	Maximal möglicher Anf der Nutzung zur schalltechnischen Sicht
GE 1.0, 1.1, 1.2, 6, 9, 10b, 11, 12a, 12b, 13 und GE SA (GE 2 der Schallimmissionsprognose)	62	50	GE genehmigt bis BauNVO § 8 tagsüber uneingeschränkt, nachts eingeschränkt
GE 1.5 (GE 1 der Schallimmissionsprognose)	60	50	GE genehmigt bis BauNVO § 8 tagsüber uneingeschränkt, nachts eingeschränkt
GE 4	62	57	GE genehmigt bis BauNVO § 8 tagsüber eingeschränkt, nachts eingeschränkt
GE 8b (GE 8 der Schallimmissionsprognose)	58	40	GE genehmigt bis BauNVO § 8 tagsüber uneingeschränkt, nachts eingeschränkt
Betriebsstellplatz ELSO (GE 14 in Schallimmissionsprognose, Anlage 3 „IB Regnitzlosa")	60	45	GE genehmigt bis BauNVO § 8 tagsüber uneingeschränkt, nachts eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.1.1 Die Gebäudehöhen in Planteil A, Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen bezieht sich auf die jeweiligen Traufhöhen, die in den baugesetzlich zugelassenen Nutzungsschablonen festgesetzt sind. Die Traufhöhe wird parallel von der Oberkante des endgültigen Fußkanes der Achse der erschließenden Straßenverkehrsfläche gemessen. Die Traufhöhe wird gemessen von der Mitte der Straßenfahrbahn bis zum geplanten Schnittpunkt der außeren Begrenzung der Gebäudeaussenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

2.1.2 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen ist für technologisch bedingte baulche Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Gesamthöhe von 20,0 m über dem in Punkt 2.1.1 festgesetzten Bezugspunkt zulässig.
GRZ: Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Siehe Einschriebe im Planteil A

2.2.2 Die zulässige Grundfläche kann ausnahmsweise durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt ihrer Zufahrten, mit Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und baulche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden, jedoch maximal um 50 v.H.

2.2.3 **GFZ:** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 21 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Planteil A.
Die Geschossflächenzahl darf auch um die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal um 20 v.H.

2.2.4 **BMZ:** Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 21 BauNVO)

2.2.4.1 Siehe Einschriebe im Planteil A.
Die Baumassenzahl darf auch um die Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal um 30 v.H. über eine diese Anlagen ordnungsmäßig Baumasse

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Siehe Einschriebungen im Planteil A.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

3.2 Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO)
Baugrenzen können durch Rampen, Überdachungen, Gebäudevorsprungsteilen und Erker bis zu einer Tiefe von maximal 1,20m und einer Breite von maximal 1/6 der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise überschritten werden

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

4.1.1 Legerflächen, Stellplätze, Garagen, Garagen und Trafogaragen samt ihrer Zufahrten sind in den festgesetzten Bereichen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 20 v.H. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro Grundstück zugelassen werden.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Um die Gleichschnittsicherung zwischen Wipper und Forrestenbaue Straße ist ein Schutzstreifen von jeweils 15,00 m beiderseitig, gemessen vom Gewässerrand der Wipper, bis zu einer Tiefe von 70,00 m ab dem Inkrafttreten des Wipper- Anlasses (1.400 km) am 24 Januar Letztgenannten Bereich bis, Wirksamkeit.

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

6.1 Im Bebauungsplan wurde entsprechend § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Grünordnungsplan integriert.

6.2 Bepflanzung der Wippra ist am 5,0 m breiten Uferbefuegsstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zufahrt zum Unterhaltungsverband ist gewährleistet.

6.3 Sammelgenehmigung Nr. E 4-5-8h- 35209-07/8-99/039 vom 05.08.1999
Die Festlegungen und Bestimmungen der Sammelgenehmigung zur Beseitigung bzw. Sanierung von dort beschriebenen Altlastenverdachtsflächen und von der Anlagung von Baumaßnahmen im Bereich der AFI 1.1 a.a. heißen Festsetzung Zifer 13.4.1) einzuhalten.

6.4 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Sanierungsanordnung ist Bestandteil dieses Planes.

6.4.1 Standort neue Gaswerk (AFI 1): Bodenverunreinigung mit LHKW (leichtflüssige halogenierte Kohlenwasserstoffe).

6.4.2 Standort Teerbahnfeld/Mineralöhle (AFI 2): Bodenverunreinigung durch Mineralöle

6.4.3 Standort alte Gerberei/Ablaßteich (AFI 3): Bodenverunreinigung durch Schwermetalle.

6.4.4 Für AFI 2 und AFI 3 ist bei baulichen Eingriffen vor Beginn der Baumaßnahmen die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis einzubeziehen, um Maßnahmen der Schadstoffbeseitigung und -bewertung festzulegen.

6.5 In unmittelbarer Nähe der nordöstlichen Ecke der Gaburgsteiesichtigungen befindet sich ein ambulter Fledermaus (Hohlraumquartier) der gesetzlichen Grundgesamte Thüringens. Dieser Fledermaus ist besonders zu schützen (gem. Thüringen(GesG). Im Umkreis von 2,0 m um den Fledermaus dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Fledermaus nicht vorhanden sein oder sich nach Ablauf von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden sein, ist der Fledermaus Beauftragte, spätestens 2 Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Fortgeführung zu informieren.

7. Hinweise

7.1 Bauarbeitsgesetze und jeldzeitsgesetze Zulässlichkeit sowie Mündunhs unterliegen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Markt 9, 99706 Sondershausen, Telefon: 03632 / 74-0, Telefax: 03632 / 74-5000 und Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Weimar, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon: 03643 / 851-0, Telefax: 03643 / 851-199 zu informieren. Erfolgt das Einsetzen von Arbeiten mit gefährlichen Stoffen aus dem Rechtsnachfolgerin, für die die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Anwendung finden, sind die Behörden des Bundesbodenschutzes (BBodSchG) zu informieren.

7.2 Die Trinkwasserleitungen dürfen nicht verdeckt, überbaut oder überpflanzt werden.
Vor Baubeginn ist mit den Sparten Trinkwasser und Abwasser eine Ortsbesprechung durchzuführen.

7.3 Bei Bebauung eines Gewerbeplatzes S. des Gasteiers zur Ortlinie des Rechtsnachfolgers (WWG) vom 31.07.2009 (GVBl. S. 2085) sind behördliche Einsätze oder ggf. Bewilligung zu beantragen.

7.4 Die Einhaltung, Verdrückung oder Bewegung von baulichen Anlagen und Gebäuden in, im, unter oder über oberirdischen Gewässern und im Überbereich bedarf gemäß § 79 des Thüringer Wassergesetzes (ThüWG) vom 18.06.2009 (GVBl. S. 545) der Genehmigung der zuständigkeitsstelle.

7.5 Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes entschlossen Grünordnung Verbrachtnormwerte für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet ELSO" ergeben, die nicht im Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet ELSO" Rechnerisch Berücksichtigt sind, sind über den Inhalt Kurzfassung Grünordnungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet ELSO" Landkreis Kyffhäuserkreis, Markt 9 zu einzugehen, damit im Interesse des Maßnahmeträgerschutz und der Umweltverträglichkeit gg. geeignete Maßnahmen koordiniert und angestellt werden können.

7.6 Erdaufschüsse (Erhöhungen-, Pegel- und Baugrundhöhungen geschyhsaltiche Messungen) sowie größere Baugruben sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis, Markt 9 anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Erfahrungsgemäß sind Lagegräbe und Lagerplätze und Zwischenlagerungen von Bodenaushub und Bauschutt, Bodenmieten, Gebäudeabbruch und -sanierungen, Gleise und Weichen und Bahnanlagen, Kampfmittel und Munition, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen und Altstandorten, Altbergbau