



Stadt Sondershausen



Anlage 2

Gegenüberstellung der geänderten
textlichen Festsetzungen

Verfahrensstand:

Rechtsplan

Sondershausen Dezember 2021

Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Postplatz - Lohstraße“ der Stadt Sondershausen werden die Textlichen Festsetzungen (wie nachfolgend **rot** gekennzeichnet) **gestrichen, ergänzt bzw. ersetzt**:

bisherige Textliche Festsetzungen

geänderte Textliche Festsetzungen

TEXT TEIL B

Präambel

Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat den nachstehenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Entsprechend § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO Erster Abschnitt)

1.1. Die Baugebiete SO 1 - SO 3 sind als "Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie in geringerem Umfang sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:

- großflächiger Einzelhandel mit weniger als 1500 m² Verkaufsraumfläche bzw. maximal 2200 m² Geschoßfläche je Einzelhandelsbetrieb
- Läden
- Dienstleistungseinrichtungen
- Schank- u. Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Büroräume
- Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen
- für genannte Nutzungen notwendige Lager- und Nebenräume
- Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO
hierbei ausgeschlossen werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung

TEXT TEIL B

Präambel

Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Stadtrat den nachstehenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Entsprechend § **88** der Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO Erster Abschnitt)

1.1. Die Baugebiete SO 1 - SO 3 sind als "Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie in geringerem Umfang sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:

- großflächiger Einzelhandel mit **maximal 2400** m² Verkaufsraumfläche bzw. **maximal 3300** m² Geschoßfläche je Einzelhandelsbetrieb
- Läden
- Dienstleistungseinrichtungen
- Schank- u. Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Büroräume
- Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen
- für genannte Nutzungen notwendige Lager- und Nebenräume
- Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO
hierbei ausgeschlossen werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung

<p>1.2. Die Baugebiete SO 4 - SO 6 sind als "Sondergebiete Einkaufszentrum (EKZ)" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Vielzahl verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.</p> <p>Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden, Fachmärkte - Dienstleistungseinrichtungen - großflächiger Einzelhandel mit maximal 1500 m² Verkaufsraumfläche - bzw. maximal 2200 m² Geschoßfläche pro Geschoß je Einzelhandelsbetrieb - Schank- u. Speisewirtschaften - Betriebe des Beherbergungswesens - Büroräume - Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Wohnungen - für genannte Nutzungen notwendige Lager- und Nebenräume - Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO hierbei ausgeschlossen werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung <p>Alle Formen von Handel sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig. Zulässig nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen. Garagen im EG sind nur ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>1.2. Die Baugebiete SO 4 - SO 6 sind als "Sondergebiete Einkaufszentrum (EKZ)" nach § 11 (2) und (3) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgewiesen. Die Gebiete dienen sowohl der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Vielzahl verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen als auch der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, sowie den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.</p> <p>Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden, Fachmärkte - Dienstleistungseinrichtungen - großflächiger Einzelhandel mit maximal 1500 m² Verkaufsraumfläche - bzw. maximal 2200 m² Geschoßfläche pro Geschoß je Einzelhandelsbetrieb - Schank- u. Speisewirtschaften - Betriebe des Beherbergungswesens - Büroräume - Einrichtungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Wohnungen - für genannte Nutzungen notwendige Lager- und Nebenräume - Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO hierbei ausgeschlossen werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung <p>Alle Formen von Handel sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig. Zulässig nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen. Garagen im EG sind nur ausnahmsweise zulässig.</p>
<p>1.3. In den Baugebieten SO 1 bis SO 6 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 6000 m² zulässig (Definition siehe Begründung).</p>	<p>1.3. In den Baugebieten SO 1 bis SO 6 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 6500 m² zulässig (Definition siehe Begründung).</p>
<p>1.4. In allen Sondergebieten sind Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>	<p>1.4. In allen Sondergebieten sind Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>
<p>1.5. In den Mischgebieten MI 01 und MI 02 nach § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. 	<p>1.5. In den Mischgebieten MI 01 und MI 02 nach § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

<p>Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes 	<p>Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. BauNVO Zweiter Abschnitt)</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. BauNVO Zweiter Abschnitt)</p>
<p>2.1. Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - SO 6 wurde nach § 16 (2) BauNVO bestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO) Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 2. die Geschoßflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§§ 16,17 und 20 BauNVO) Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 3. die Zahl der Vollgeschosse z. B. III, römische Ziffer, als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO) Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 4. die Höhe der baulichen Anlage in m (Meter) über NN (§§ 16 und 18 BauNVO) Traufhöhe TH als Mindest- und Höchstmaß z. B. TH 200,25 m bis 201,25 m über NN. Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 	<p>2.1. Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 - SO 6 wurde nach § 16 (2) BauNVO bestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO) Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 2. die Geschoßflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§§ 16,17 und 20 BauNVO) Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 3. die Zahl der Vollgeschosse z. B. III, römische Ziffer, als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO) Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen. 4. die Höhe der baulichen Anlage in m (Meter) über NN (§§ 16 und 18 BauNVO) Traufhöhe TH als Mindest- und Höchstmaß z. B. TH 200,25 m bis 201,25 m über NN. Festsetzungen zu den Gebieten sind der Nutzungstabelle Planzeichnung Teil A zu entnehmen.
<p>2.2. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wurden, außer im Baugebiet SO 1, aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten.</p>	<p>2.2. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wurden, außer im Baugebiet SO 1, aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten.</p>
<p>2.3. Die Höhe der baulichen Anlage ist in den Baugebieten SO 5 und SO 6 durch Angabe einer Traufhöhe m (Meter) über NN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.</p>	<p>2.3. Die Höhe der baulichen Anlage ist in den Baugebieten SO 5 und SO 6 durch Angabe einer Traufhöhe m (Meter) über NN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.</p>
<p>2.4. Die Zahl der Vollgeschosse wurde für die einzelnen Baugebiete als Höchstmaß angegeben.</p>	<p>2.4. Die Zahl der Vollgeschosse wurde für die einzelnen Baugebiete als Höchstmaß angegeben.</p>
<p>2.5. Das Maß der baulichen Nutzung für die Mischgebiete MI 01 und MI 02 regelt sich nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan).</p>	<p>2.5. Das Maß der baulichen Nutzung für die Mischgebiete MI 01 und MI 02 regelt sich nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan).</p>

<p>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO Dritter Abschnitt)</p>	<p>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO Dritter Abschnitt)</p>
<p>3.1. Die Bauweise wurde nach § 22 (3) BauNVO in den Sondergebieten als geschlossen festgesetzt.</p>	<p>3.1. Die Bauweise wurde nach § 22 (3) BauNVO in den Sondergebieten als geschlossen festgesetzt.</p>
<p>3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche in den Sondergebieten wurde durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.</p>	<p>3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche in den Sondergebieten wurde durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.</p>
<p>3.3. Als Ausnahme wird festgesetzt, daß Gebäudeteile im gekennzeichneten Bereich entlang der Bebrastraße/Lohstraße/Hauptstraße auf 25 % der Fassadenlänge um bis zu 2,00 m von der Baulinie zurücktreten können. (siehe Planzeichnung Teil A)</p>	<p>3.3. Als Ausnahme wird festgesetzt, daß Gebäudeteile im gekennzeichneten Bereich entlang der Bebrastraße/Lohstraße/Hauptstraße auf 25 % der Fassadenlänge um bis zu 2,00 m von der Baulinie zurücktreten können. (siehe Planzeichnung Teil A)</p>
<p>3.4. Für die Mischgebiete MI 01 und MI 02 regelt sich die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan).</p>	<p>3.4. Für die Mischgebiete MI 01 und MI 02 regelt sich die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB (einfacher B-Plan).</p>
<p>3.5. Die geneigten Dächer der baulichen Anlagen sind in Traufstellung zum Straßenraum anzuordnen. Untergeordnete Dachteile (z. B. Gaupen, Zwerchgiebel) und Eckgebäude können auch in Giebelstellung zum Straßenraum angeordnet werden. Die Firste untergeordneter Dachteile sind unterhalb des Hauptdachfirstes einzubinden.</p>	<p>3.5. Die geneigten Dächer der baulichen Anlagen sind in Traufstellung zum Straßenraum anzuordnen. Untergeordnete Dachteile (z. B. Gaupen, Zwerchgiebel) und Eckgebäude können auch in Giebelstellung zum Straßenraum angeordnet werden. Die Firste untergeordneter Dachteile sind unterhalb des Hauptdachfirstes einzubinden.</p>
<p>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</p>	<p>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</p>
<p>4.1. Äußere Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO)</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachfolgende Regelungen getroffen.</p> <p>Für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256, 1324/256 in der Flur 4 der Gemarkung Sondershausen gelten die Regelungen der "Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der inneren Altstadt von Sondershausen" und nicht die nachfolgenden Regelungen des Bebauungsplanes.</p>	<p>4.1. Äußere Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 ThürBO)</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nachfolgende Regelungen getroffen.</p> <p>Für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256, 256/3 in der Flur 4 der Gemarkung Sondershausen gelten die Regelungen der "Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der inneren Altstadt von Sondershausen" und nicht die nachfolgenden Regelungen des Bebauungsplanes.</p>
<p>4.1.1. Baukörpergliederung</p> <p>Aneinandergrenzende Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Funktion, Traufhöhe oder Dachgestaltung sind durch gliedernde Elemente zu kennzeichnen. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – geringe Vor- und Rücksprünge in der Fassade (z. B. Putz- oder Verkleidungsstärken) – unterschiedliche Fassadenmaterialien (Putz, Verkleidungen, Steinmaterialien usw.) 	<p>4.1.1. Baukörpergliederung</p> <p>Aneinandergrenzende Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Funktion, Traufhöhe oder Dachgestaltung sind durch gliedernde Elemente zu kennzeichnen. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – geringe Vor- und Rücksprünge in der Fassade (z. B. Putz- oder Verkleidungsstärken) – unterschiedliche Fassadenmaterialien (Putz, Verkleidungen, Steinmaterialien usw.)

- unterschiedliche Struktur gleicher Fassadenmaterialien (Putz unterschiedlicher Körnung oder Bearbeitung, Formatgröße oder Bearbeitungsart von Steinen und Platten usw.)
- Farbunterschiede in Verbindung mit Material-, Struktur- oder Lageunterschieden
- Pfeilervorlagen, Lisenen, Lichtbänder

- unterschiedliche Struktur gleicher Fassadenmaterialien (Putz unterschiedlicher Körnung oder Bearbeitung, Formatgröße oder Bearbeitungsart von Steinen und Platten usw.)
- Farbunterschiede in Verbindung mit Material-, Struktur- oder Lageunterschieden
- Pfeilervorlagen, Lisenen, Lichtbänder

4.1.2. Dachgestaltung

In den Baugebieten SO 1, SO 2 und SO 4 ist die Gestaltung der Dachform nicht vorgeschrieben. Die Nutzung der letzten Geschoßdecke als Parkstellfläche mit entsprechenden Oberflächenmaterialien bzw. ihre Ausbildung als Flachdach mit Bekiesung oder Begrünung ist möglich.

In den Baugebieten SO 3 und SO 6 sind geneigte Dächer als Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 40 grad, im Baugebiet SO 5 mit einer Dachneigung von 23 bis 40 grad festgesetzt.

Die Dachdeckung in den Baugebieten SO 3 und SO 5 ist in Tondachziegel oder Betondachsteinen Farbe naturrot oder klassisch rot/kupferrot auszuführen. Für das Baugebiet SO 6 sind Tondachziegel, Betondachsteine (natur-, klassisch- oder kupferrot) und Blecheindeckung (z. B. Zinkblech vorbewittert, Kupfer) zulässig.

4.1.2. Dachgestaltung

In den Baugebieten SO 1, SO 2 und SO 4 ist die Gestaltung der Dachform nicht vorgeschrieben. Die Nutzung der letzten Geschoßdecke als Parkstellfläche mit entsprechenden Oberflächenmaterialien bzw. ihre Ausbildung als Flachdach mit Bekiesung oder Begrünung ist möglich.

In den Baugebieten SO 3 und SO 6 sind geneigte Dächer als Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 40 grad, im Baugebiet SO 5 mit einer Dachneigung von 23 bis 40 grad festgesetzt.

Die Dachdeckung in den Baugebieten SO 3 und SO 5 ist in Tondachziegel oder Betondachsteinen Farbe naturrot oder klassisch rot/kupferrot auszuführen. Für das Baugebiet SO 6 sind Tondachziegel, Betondachsteine (natur-, klassisch- oder kupferrot) und Blecheindeckung (z. B. Zinkblech vorbewittert, Kupfer) zulässig.

4.1.3. Fassadengestaltung

Es ist eine horizontale Gliederung der Fassaden durch Sockel, Gesimse, Versprünge oder Material- bzw. Oberflächenstrukturwechsel auszubilden.

Die Fassaden sind in den folgenden Materialien auszuführen:

- Putz
- Naturstein - Betonstein
- Fassadenkeramik
- zementgebundene Platten
- oberflächenfertige Fassadenplatten aus Preßwerkstoffen
- Holz (für Gesimse, Bekleidungen von Öffnungen, Dachkästen)
- Schiefer bzw. Schieferimitat (für Verkleidungen im Dach- bzw. Giebelbereich)

Sockel dürfen nur in Naturstein, in Betonwerkstein oder geputzt ausgeführt werden.

Öffnungsschließende Elemente sollen stehende Formate aufweisen bzw. in stehende Formate gegliedert sein. Große Geschoßhöhen sind durch Fassadenmaterialien und kleinteilige Fassadenelemente (wie z. B. Putzspiegel, Blindfenster, Bauteile, Verkleidungselemente unterschiedlicher Struktur, Farbe und Material) zu gliedern. Die Rahmenmaterialien der öffnungsschließenden Elemente können

4.1.3. Fassadengestaltung

Es ist eine horizontale Gliederung der Fassaden durch Sockel, Gesimse, Versprünge oder Material- bzw. Oberflächenstrukturwechsel auszubilden.

Die Fassaden sind in den folgenden Materialien auszuführen:

- Putz
- Naturstein - Betonstein
- Fassadenkeramik
- zementgebundene Platten
- oberflächenfertige Fassadenplatten aus Preßwerkstoffen
- Holz (für Gesimse, Bekleidungen von Öffnungen, Dachkästen)
- Schiefer bzw. Schieferimitat (für Verkleidungen im Dach- bzw. Giebelbereich)

Sockel dürfen nur in Naturstein, in Betonwerkstein oder geputzt ausgeführt werden.

Öffnungsschließende Elemente sollen stehende Formate aufweisen bzw. in stehende Formate gegliedert sein. Große Geschoßhöhen sind durch Fassadenmaterialien und kleinteilige Fassadenelemente (wie z. B. Putzspiegel, Blindfenster, Bauteile, Verkleidungselemente unterschiedlicher Struktur, Farbe und Material) zu gliedern. Die Rahmenmaterialien der öffnungsschließenden Elemente können

Holz, Kunststoff oder Metall sein. Holzimitationen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Für Verglasungen sind Klargläser, Mattgläser oder ausnahmsweise Ornament- oder Strukturgläser zu verwenden. Unzulässig sind verspiegelte Gläser, farbige Gläser, gewölbte Scheiben oder Antik-Verglasungen.

Ausstellmarkisen und Vordächer sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenster- und Fassadengliederung als Einzelmarkisen auszubilden und dürfen in geschlossenem Zustand fassadengliedernde Elemente, Gesimse, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Die verbleibende Durchgangshöhe unter einer ausgespannten Markise muß mindestens 3,0 m betragen.

Balkone sind an den Straßenfassaden unzulässig.

Holz, Kunststoff oder Metall sein. Holzimitationen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Für Verglasungen sind Klargläser, Mattgläser oder ausnahmsweise Ornament- oder Strukturgläser zu verwenden. Unzulässig sind verspiegelte Gläser, farbige Gläser, gewölbte Scheiben oder Antik-Verglasungen.

Ausstellmarkisen und Vordächer sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Markisen sind entsprechend der Schaufenster- und Fassadengliederung als Einzelmarkisen auszubilden und dürfen in geschlossenem Zustand fassadengliedernde Elemente, Gesimse, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Die verbleibende Durchgangshöhe unter einer ausgespannten Markise muß mindestens 3,0 m betragen.

Balkone sind an den Straßenfassaden unzulässig.

4.2. Werbeanlagen (§ 83 ThürBO)

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Sonderhausen vom 06.05.93 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256 und 1324/256 der Flur 4, Gemarkung Sonderhausen, außer Kraft gesetzt.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Je gewerblicher Einrichtung ist je Fassade nur eine Werbeanlage zulässig, ausgenommen in Funktion als richtungweisende Hinweisschilder.

Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, die eine gestalterische Einheit bilden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude oder Gebäudekomplex sind einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen sind im Erdgeschoß und an der Brüstungszone des ersten Obergeschosses anzubringen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn es sich um einzelne Anlagen handelt, die für einen ganzen Gebäudekomplex eine Aussage treffen (z. B. Bezeichnung und/oder Logo des Gesamtobjektes).

Bandförmige Werbeanlagen dürfen nicht senkrecht oder schräg angebracht werden.

Grell- und/oder signalfarbige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Das Bekleben und/oder Bemalen von mehr als 25 % der jeweils unmittelbar zusammenhängenden Schaufensteroberfläche ist unzulässig.

Lichtwerbung ist zulässig

- als hinterleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- als indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- als selbstleuchtende Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole - nur unter

4.2. Werbeanlagen (§§ 10 und 88 ThürBO)

~~Die Werbeanlagensatzung der Stadt Sonderhausen vom 06.05.93 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer für die Flurstücke 1262/243, 241, 1301/256 und 1324/256 der Flur 4, Gemarkung Sonderhausen, außer Kraft gesetzt.~~

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Je gewerblicher Einrichtung ist je Fassade nur eine Werbeanlage zulässig, ausgenommen in Funktion als richtungweisende Hinweisschilder.

Eine Werbeanlage kann aus mehreren Teilen bestehen, die eine gestalterische Einheit bilden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude oder Gebäudekomplex sind einheitlich zu gestalten.

Werbeanlagen sind im Erdgeschoß und an der Brüstungszone des ersten Obergeschosses anzubringen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn es sich um einzelne Anlagen handelt, die für einen ganzen Gebäudekomplex eine Aussage treffen (z. B. Bezeichnung und/oder Logo des Gesamtobjektes).

Bandförmige Werbeanlagen dürfen nicht senkrecht oder schräg angebracht werden.

Grell- und/oder signalfarbige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Das Bekleben und/oder Bemalen von mehr als 25 % der jeweils unmittelbar zusammenhängenden Schaufensteroberfläche ist unzulässig.

Lichtwerbung ist zulässig

- als hinterleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- als indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole
- als selbstleuchtende Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Symbole - nur unter

<p>Verwendung von gelben oder weißem Licht.</p> <p>Unzulässig ist Lichtwerbung</p> <ul style="list-style-type: none"> – als Leuchttransparent oder Leuchtkasten, die größer als 2,5 m² sind – als blinkende und bewegliche Werbung. 	<p>Verwendung von gelben oder weißem Licht.</p> <p>Unzulässig ist Lichtwerbung</p> <ul style="list-style-type: none"> – als Leuchttransparent oder Leuchtkasten, die größer als 2,5 m² sind – als blinkende und bewegliche Werbung.
<p>4.3. Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 83 (4) ThürBO)</p> <p>Im Baugebiet SO 5 sind die Grundstücke einzufrieden. Die Einfriedungen sind, falls nicht durch Vorschriften etwas anderes bestimmt bzw. die technische Durchführung dem entgegensteht, in Höhe der Baugrenze zum Straßenraum anzuordnen. Als Einfriedungen sind Gehölzhecken, Stabgitterzäune und Mauern zulässig.</p> <p>Als Gehölze für Hecken sind standortgerechte Laubgehölze auszuwählen, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Carpinus betulus (Weißbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Acer campestre (Feldahorn) Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) Symphoricarpos albus (Schneebeere) Berberis in Sorten (Berberitze, Sauerdorn) Pyracantha in Sorten (Feuerdorn). <p>Nadelgehölzhecken sind unzulässig.</p> <p>Mauern sind unter Verwendung der jeweilig verwendeten Sockel- oder Fassadenmaterialien zu erstellen, z. B. aus Betonstein, Naturstein, Mauerwerk geputzt. Auf der Baugrenze zur Straße Am Durchbruch sind als Einfriedung nur Mauern zulässig.</p>	<p>4.3. Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 88 (4) ThürBO)</p> <p>Im Baugebiet SO 5 sind die Grundstücke einzufrieden. Die Einfriedungen sind, falls nicht durch Vorschriften etwas anderes bestimmt bzw. die technische Durchführung dem entgegensteht, in Höhe der Baugrenze zum Straßenraum anzuordnen. Als Einfriedungen sind Gehölzhecken, Stabgitterzäune und Mauern zulässig.</p> <p>Als Gehölze für Hecken sind standortgerechte Laubgehölze auszuwählen, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Carpinus betulus (Weißbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Acer campestre (Feldahorn) Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) Symphoricarpos albus (Schneebeere) Berberis in Sorten (Berberitze, Sauerdorn) Pyracantha in Sorten (Feuerdorn). <p>Nadelgehölzhecken sind unzulässig.</p> <p>Mauern sind unter Verwendung der jeweilig verwendeten Sockel- oder Fassadenmaterialien zu erstellen, z. B. aus Betonstein, Naturstein, Mauerwerk geputzt. Auf der Baugrenze zur Straße Am Durchbruch sind als Einfriedung nur Mauern zulässig.</p>
<p>4.4. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 83 (4) ThürBO)</p> <p>Stellflächen für bewegliche Abfall- oder Wertstoffbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zum öffentlichen Straßenraum zu versehen.</p>	<p>4.4. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 88 (4) ThürBO)</p> <p>Stellflächen für bewegliche Abfall- oder Wertstoffbehälter sind mit einem festen Sichtschutz zum öffentlichen Straßenraum zu versehen.</p>
<p>5. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</p> <p>Das in der Planzeichnung Teil A im Baugebiet SO 6 eingetragene Leitungsrecht wird für die Fernmeldetrasse der Telekom festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 (1) Nr. 21 BauGB.</p>	<p>5. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</p> <p>Das in der Planzeichnung Teil A im Baugebiet SO 6 eingetragene Leitungsrecht wird für die Fernmeldetrasse der Telekom festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 (1) Nr. 21 BauGB.</p>
<p>6. Grünordnerische Maßnahmen</p>	<p>6. Grünordnerische Maßnahmen</p>

<p>6.1. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB, § 6 ThürNatG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teilversiegelung Die befestigten Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen , d.h. z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder mit Pflaster, Rasengittersteinen bzw. -platten, die die Versiegelung begrenzen. Die Durchlässigkeit ist durch das gewählte Material bzw. ausreichend breite und durchlässige Fugen sicherzustellen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn das Eindringen von öl- und benzinhaltigen oder sonstigen verschmutzten Wässern oder Flüssigkeiten in das Erdreich vermieden werden soll. Weitere Ausnahmen bilden nutzungstechnische Gründe. 2. Versickerung von Niederschlagswasser Das zur Versickerung geeignete Niederschlagswasser (Niederschlagswasser ohne nennenswerte Verschmutzungen) ist nach Möglichkeit entsprechend den Angaben des Baugrundgutachtens zu versickern (punktförmige Versickerung). 3. Erhalt von Bäumen Erhalten (während der Baumaßnahmen geschützt entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" 09/1990 und der RAS-LG4 "zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen") werden sollen insgesamt 4 Bäume, die im einzelnen in der Planzeichnung -Teil A- verzeichnet sind. Es wird festgesetzt im Baugebiet SO 1 der Erhalt von zwei Pappeln und einer Weide und im Baugebiet SO 2 der Erhalt einer Weide. 	<p>6.1. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB, § 6 ThürNatG)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Teilversiegelung Die befestigten Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen , d.h. z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasen oder mit Pflaster, Rasengittersteinen bzw. -platten, die die Versiegelung begrenzen. Die Durchlässigkeit ist durch das gewählte Material bzw. ausreichend breite und durchlässige Fugen sicherzustellen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn das Eindringen von öl- und benzinhaltigen oder sonstigen verschmutzten Wässern oder Flüssigkeiten in das Erdreich vermieden werden soll. Weitere Ausnahmen bilden nutzungstechnische Gründe. 2. Versickerung von Niederschlagswasser Das zur Versickerung geeignete Niederschlagswasser (Niederschlagswasser ohne nennenswerte Verschmutzungen) ist nach Möglichkeit entsprechend den Angaben des Baugrundgutachtens zu versickern (punktförmige Versickerung). 3. Erhalt von Bäumen Erhalten (während der Baumaßnahmen geschützt entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" 07/2014 und der RAS-LP4 "zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen") werden sollen insgesamt 4 Bäume, die im einzelnen in der Planzeichnung -Teil A- verzeichnet sind. Es wird festgesetzt im Baugebiet SO 1 der Erhalt von zwei Pappeln und einer Weide und im Baugebiet SO 2 der Erhalt einer Weide.
<p>6.2. Kompensationsmaßnahmen (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr.20,24, 25 BauGB)</p>	<p>6.2. Kompensationsmaßnahmen (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr.20,24, 25 BauGB)</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pflanzung von Straßenbegleitgrün (Bestandteil Ausführungsplanung Straßenbau) Entlang der Lohstraße wird beidseitig die Anpflanzung von 27 Stück Laubbäumen, mittelgroß (Bäume 2. Ordnung), Sorte Corylus colurna (Baumhasel) festgesetzt. Die Ausgleichspflicht wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt (siehe Hinweise). 2. Bepflanzung mit Bäumen Im Baugebiet SO 1 wird das Anpflanzen von mindestens 12 mittel- und großkronigen Laubbäumen festgesetzt. (3-4x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm). siehe Pflanzliste Anlage 1 <p>Die unbefestigten Freiflächen der Baugebiete (außer Flächen westlich der Baugrenze SO 1 - Pflanzgebote) sind je 50 m2 mit einem mittelkronigen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pflanzung von Straßenbegleitgrün (Bestandteil Ausführungsplanung Straßenbau) Entlang der Lohstraße wird beidseitig die Anpflanzung von 27 Stück Laubbäumen, mittelgroß (Bäume 2. Ordnung), Sorte Corylus colurna (Baumhasel) festgesetzt. Die Ausgleichspflicht wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt (siehe Hinweise). 2. Bepflanzung mit Bäumen Im Baugebiet SO 1 wird das Anpflanzen von mindestens 12 mittel- und großkronigen Laubbäumen festgesetzt. (3-4x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm). siehe Pflanzliste Anlage 1 <p>Die unbefestigten Freiflächen der Baugebiete (außer Flächen westlich der Baugrenze SO 1 - Pflanzgebote) sind je 50 m2 mit einem mittelkronigen</p>

Laubbaum zu bepflanzen. (3x verschult, Stammumfang 16 -18 cm) siehe Pflanzliste Anlage 2

3. Bepflanzung mit Sträuchern/Bodendeckern

Die unbefestigten Freiflächen der Baugebiete (außer Flächen westlich der Baugrenze SO 1 - Pflanzgebote) sind mit Bodendeckern (siehe Pflanzliste Anlage 4), mind. 6 Stk./m² unbefestigte Bodenfläche, und Sträuchern (siehe Pflanzliste Anlage 3), mind. 1 Stk./20 m² unbefestigte Bodenfläche, zu bepflanzen.

4. Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan werden als Maßnahme für sonstige Bepflanzungen Fassadenbegrünung im Baugebiet SO 1 Westseite festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. (je 2 lfm Fassadenlänge 1 Klettergehölz) siehe Pflanzliste Anlage 5

5. Begrünung von Stellplätzen

Flächen für den ruhenden Verkehr sind je 6 Stellplätze mit einem mittelkronigen Laubbaum zu bepflanzen. (3x verschult, Stammumfang 16 -18 cm) siehe Pflanzliste Anlage 2

Um jeden Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² offenzuhalten, mit Borden einzufassen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. siehe Pflanzliste Anlage 4

6. Dachbegrünung

Im Baugebiet SO 4 sind Flachdachbereiche mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

7. Ersatz Stützmauern

Die auf der nichtüberbaubaren Fläche im Baugebiet SO 1 vorhandene Stützmauer ist bei notwendiger Erneuerung im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung der unbebauten Grundstücksfläche durch Stützmauern aus Gabionen, in die gebrochene Natursteinmaterialien lose geschichtet sind, zu ersetzen (analog Trockenmauer).

8. Landschaftsgestaltung

Im Baugebiet SO 1 sind folgende Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen:

Die Anordnung der Bäume hat wie in der Planzeichnung -Teil A- angegeben, zu erfolgen:

- Baum aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.1 im Innenbereich als Solitär
- Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.2 entlang der Lohstraße, max. 2 verschiedene Arten oder Formen
- Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.3 entlang des Burgweges und im

Laubbaum zu bepflanzen. (3x verschult, Stammumfang 16 -18 cm) siehe Pflanzliste Anlage 2

3. Bepflanzung mit Sträuchern/Bodendeckern

Die unbefestigten Freiflächen der Baugebiete (außer Flächen westlich der Baugrenze SO 1 - Pflanzgebote) sind mit Bodendeckern (siehe Pflanzliste Anlage 4), mind. 6 Stk./m² unbefestigte Bodenfläche, und Sträuchern (siehe Pflanzliste Anlage 3), mind. 1 Stk./20 m² unbefestigte Bodenfläche, zu bepflanzen.

4. Fassadenbegrünung

Im Bebauungsplan werden als Maßnahme für sonstige Bepflanzungen Fassadenbegrünung im Baugebiet SO 1 Westseite festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. (je 2 lfm Fassadenlänge 1 Klettergehölz) siehe Pflanzliste Anlage 5

5. Begrünung von Stellplätzen

Flächen für den ruhenden Verkehr sind je 6 Stellplätze mit einem mittelkronigen Laubbaum zu bepflanzen. (3x verschult, Stammumfang 16 -18 cm) siehe Pflanzliste Anlage 2

Um jeden Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² offenzuhalten, mit Borden einzufassen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. siehe Pflanzliste Anlage 4

6. Dachbegrünung

Im Baugebiet SO 4 sind Flachdachbereiche mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

7. Ersatz Stützmauern

Die auf der nichtüberbaubaren Fläche im Baugebiet SO 1 vorhandene Stützmauer ist bei notwendiger Erneuerung im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung der unbebauten Grundstücksfläche durch Stützmauern aus Gabionen, in die gebrochene Natursteinmaterialien lose geschichtet sind, zu ersetzen (analog Trockenmauer).

8. Landschaftsgestaltung

Im Baugebiet SO 1 sind folgende Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen:

Die Anordnung der Bäume hat wie in der Planzeichnung -Teil A- angegeben, zu erfolgen:

- Baum aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.1 im Innenbereich als Solitär
- Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.2 entlang der Lohstraße, max. 2 verschiedene Arten oder Formen
- Bäume aus Pflanzliste Anlage 1 Nr. 1.3 entlang des Burgweges und im

Innenbereich

Sträucher/Bodendecker sind folgendermaßen anzuordnen:

- Bodendecker aus Pflanzliste Anlage 4 Nr. 4.1 unter Baum Nr. 1.1 (ca. 75 m²/ 300 Stk.)
- Sträucher aus Pflanzliste Anlage 3 Nr. 3.1 als freiwachsende Hecken entlang der Lohstraße (mind. 1 Stk./ft)
- Sträucher aus Pflanzliste Anlage 3 Nr. 3.2 als Gruppe und/oder zur Unterpflanzung entlang des Burgweges (mind. 1 Stk./3 m²)
- Bodendecker aus Pflanzliste Anlage 4 Nr. 4.2 auf den Randbereichen im Sichtdreieck Lohstraße/Burgweg und im Innenbereich der Pflanzflächen (mind. 6 Stk./m²)

Die Gestaltung ist mit der Stadtverwaltung Sondershausen abzustimmen.

Innenbereich

Sträucher/Bodendecker sind folgendermaßen anzuordnen:

- Bodendecker aus Pflanzliste Anlage 4 Nr. 4.1 unter Baum Nr. 1.1 (ca. 75 m²/ 300 Stk.)
- Sträucher aus Pflanzliste Anlage 3 Nr. 3.1 als freiwachsende Hecken entlang der Lohstraße (mind. 1 Stk./ft)
- Sträucher aus Pflanzliste Anlage 3 Nr. 3.2 als Gruppe und/oder zur Unterpflanzung entlang des Burgweges (mind. 1 Stk./3 m²)
- Bodendecker aus Pflanzliste Anlage 4 Nr. 4.2 auf den Randbereichen im Sichtdreieck Lohstraße/Burgweg und im Innenbereich der Pflanzflächen (mind. 6 Stk./m²)

Die Gestaltung ist mit der Stadtverwaltung Sondershausen abzustimmen.

Alle anderen zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.