



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- SO** Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO: großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- BMZ 2,5** Baumassenzahl BMZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- FH 7,0 m** Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- a** abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO
- St** Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Einfahrt**
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	I	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	BMZ 2,5	Baumassenzahl
Bauweise	a	FH 7,0 m	Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe

1.2 Textliche Festsetzungen

- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)
Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) für Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt' gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsflächen (VK) für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) mit insgesamt 1.000 m² VK zulässig. Darüber hinaus sind thermische und stromerzeugende Solaranlagen zulässig, jedoch ausschließlich an bzw. auf Gebäuden.
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Firsthöhe (FH): Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 7,0 m. Als unteren Bezugspunkt ist die Firsthöhe auf 212 m ü. NHN bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 1.2.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.
- 1.2.4 Flächen für Stellplätze und Einfahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten auf die Erfurter Straße dürfen nur an der hierfür festgesetzten Stelle errichtet werden.
- 1.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- "Gestaltungssatzung"** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO
- 2.1 Werbeanlagen**
Werbeanlagen (vgl. § 10 ThürBO) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,0 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon bis zu einer Höhe von 8,5 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung des im Sondergebiet ansässigen Marktes zulässig. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung (PlanzV)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Sondershausen ausgearbeitet durch:
TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
 Tel. +49 561 9879880
 Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
 Tel. +49 361 26208670
 info@planungsbuero-tepe.de

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
 (*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Arten, den
 Siegel
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Artern

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Handel - Erfurter Straße“ gemäß § 2 (1) BauGB am 25. Oktober 2018 beschlossen und am 19. Dezember 2018 im Amtsblatt der Stadt Sondershausen bekanntgemacht.
 Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von einer Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.01.2019 unterrichtet worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06. März 2023 bis zum 11. April 2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Sondershausen eingestellt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 24. Februar 2023 im Amtsblatt der Stadt Sondershausen mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Stadt Sondershausen eingestellt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 24. Februar 2023 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat in seiner Sitzung am 28. September 2023 den Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Handel - Erfurter Straße“ gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und in Verbindung mit § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen.
 Sondershausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Der Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Handel - Erfurter Straße“ einschließlich Textfestsetzungen wird gemäß § 10 (2) BauGB genehmigt.
 (Az.)
 Sondershausen, den
 Landratsamt Kyffhäuserkreis

Siegel
 Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.
 Sondershausen, den

Siegel
 Bürgermeister

Die Genehmigung vom ist am gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Sondershausen mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Sondershausen von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Handel - Erfurter Straße“ rechtsverbindlich.
 Sondershausen, den

Siegel
 Bürgermeister

4 Hinweise

4.1 Archäologische Denkmalpflege
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kyffhäuserkreises anzuzeigen.



STADT SONDRERSHAUSEN
 Kyffhäuserkreis / Thüringen
 Bebauungsplan Nr. 22
 "Sondergebiet Handel - Erfurter Straße"
 Satzung 28. September 2023
 Maßstab 1: 500