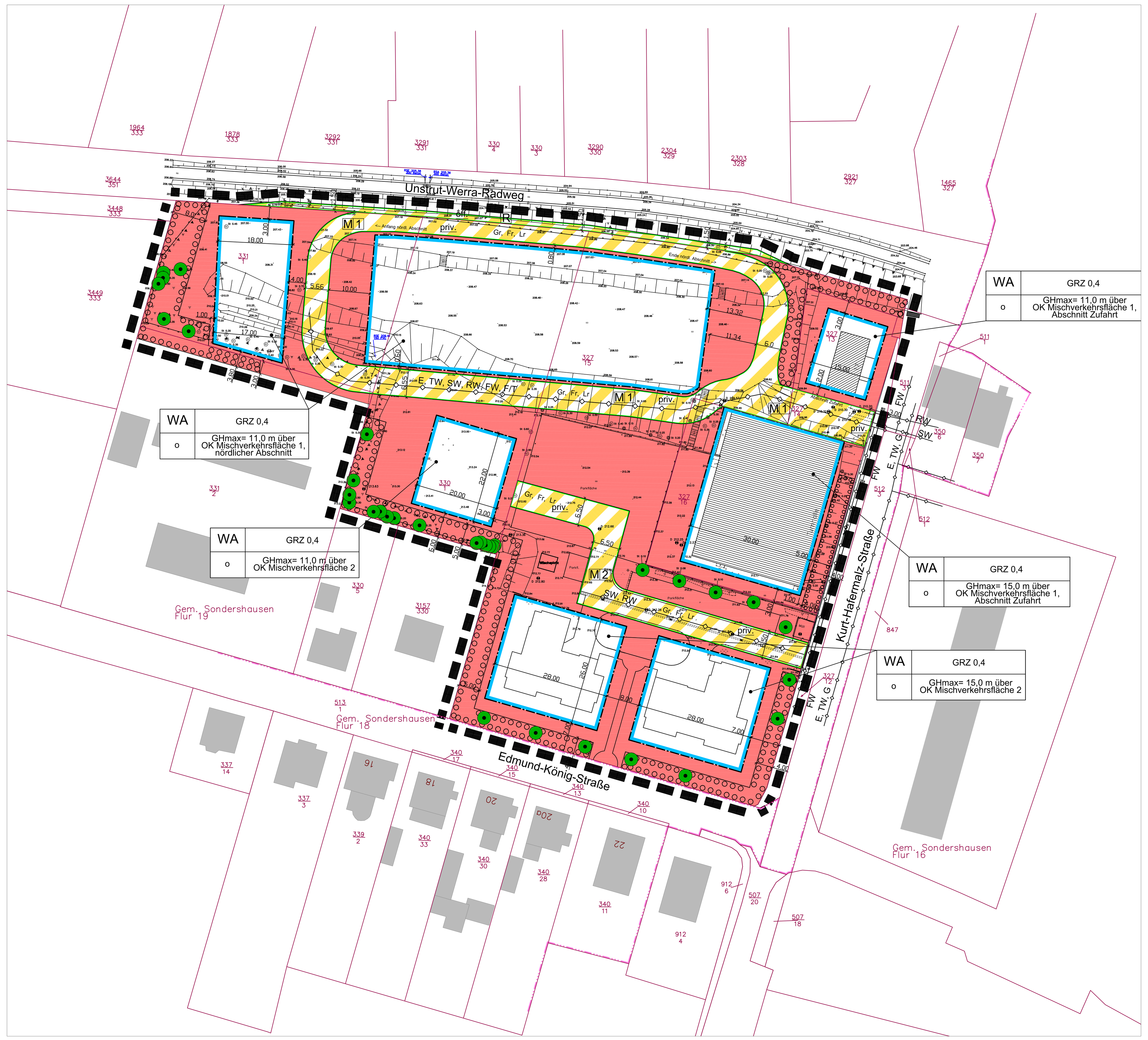
STADT SONDERSHAUSEN
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 26 "Wohnpark Kurt-Hafermalz-Straße"



PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1:500

0 20 40 50 m

PLANZEICHEN
(Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90 vom 18.12.1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (textliche Festsetzung Pkt. 1)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z. B. 0,4 (textliche Festsetzung Pkt. 2.1)

2.2 GHmax. 11 m über OK Mischverkehrsfläche 1, nördlicher Abschnitt — Max. Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) z. B. 11,0 m über der Mischverkehrsfläche 1, nördlicher Abschnitt (textliche Festsetzung Pkt. 2.2)

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

3.1 o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (textliche Festsetzung Pkt. 3)

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

4.1 Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(textliche Festsetzungen Punkt 4)

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung:
5.3 M — Mischverkehrsfläche
5.4 1 — Bezeichnung der Mischverkehrsfläche, z. B. 1 (hier nördliche Mischverkehrsfläche)
5.5 R — Radweg
5.6 priv. — private Verkehrsfläche (textliche Festsetzungen Pkt. 7)

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, unterirdisch verlegt
6.2 E — Elektroleitung
6.3 SW — Schmutzwassersammler
6.4 RW — Regenwassersammler
6.5 TW — Trinkwasserleitung
6.6 FW — Fernwärmeleitung
6.7 F/T — Fernmelde- / Telekommunikationsleitungen
6.8 G — Gasleitung

7. FLÄCHEN ZUM ANPFANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen (textliche Festsetzungen Pkt. 9.2, 9.6)
7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend Artenauswahl (textliche Festsetzungen Pkt. 9.1 - 9.7)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (textliche Festsetzungen Pkt. 8)
mit der Zweckbestimmung:
Gr — Gehrecht
Fr — Fahrrecht
Lr — Leitungsrecht
8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
8.3 Gebäude, vorhanden
8.4 Treppe, vorhanden
8.5 Abwasserschacht, vorhanden
8.6 Laubbaum, vorhanden
8.7 Konifere, vorhanden
8.8 Flurgrenze
8.9 Flurstücksgrenze
8.10 327/15 — Flurstücksnummer
8.11 ·212.92 — Höhenpunkt mit Höhenangabe in Metern, (Höhenbezug DHHN2016 – NHN)
8.12 Böschungen

9. NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Grundflächenzahl
Bauweise	Max. Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über (ggf. Abschnitt) einer Mischverkehrsfläche

TEXT TEIL B

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 26 „WOHNPARK KURT-HAFERMALZ-STRASSE“ DER STADT SONDERSHAUSEN - SATZUNG -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.02.2022 (GVBl. S. 87) und des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (GVBl. I S. 1353), beschließt der Stadtrat der Stadt Sondershausen den nachstehenden Bebauungsplan, bestehend aus dem Plan Teil A und den Festsetzungen durch Text Teil B, als Satzung. Entsprechend des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561) werden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung: Der Wohnpark dient als „allgemeines Wohngebiet“ überwiegend dem Wohnen.

1.2 Im „allgemeinen Wohngebiet“ sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird durch Planeinschrieb festgesetzt:

Im WA-Gebiet: Grundflächenzahl GRZ 0,4.

2.2 Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird durch Planeinschrieb festgesetzt.
Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberfläche der angrenzenden , neu zu errichtenden privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“. Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird von der Oberkante der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ im durch Planeinschrieb definierten Bereich am Punkt mit dem kürzesten Abstand zum Gebäude bis zum höchsten Punkt des Gebäudes senkrecht gemessen. Technische Aufbauten und Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dächern dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Bauweise wird durch Planeinschrieb festgesetzt:

Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

4.1 Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Plan Teil A durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Die Baugrenzen dürfen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangsbereiche, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Blumenfenster und Vorbauten wie Erker und Balkone oder Loggien geringfügig überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Sie dürfen sich über weniger als die halbe Länge der Gebäudewand, Dachüberstände und Gesimse über die volle Länge der Gebäudewand erstrecken. Vorspringende Gebäudeteile müssen einen Abstand von mind. 4,0 m zu Pflanzstandorten von Bäumen aufweisen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und PKW- Einstellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Nebenanlagen, die als Zusatzstruktur zur Habitatoptimierung für Reptilien gemäß Punkt 9 dienen sollen, sind auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan Teil A zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsflächen zur Verkehrserschließung der Baugrundstücke. Planung, Bau, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsflächen obliegen dem Grundstückseigentümer.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Auf den im Plan Teil A eingetragenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Hinterlieger-Anlieger einzutragen.

8.2 Auf den im Plan Teil A eingetragenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Erschließungsträger und Netzbetreiber einzutragen.

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

Als Maßnahme zum Artenschutz von Reptilien sind auf der festgesetzten Wohnbaufläche Zusatzstrukturen zur Habitatoptimierung anzulegen.
Auf der Wohnbaufläche ist ein Reptilienhabitat neu herzustellen. Es soll aus folgenden 3 Teilelementen bestehen:
1. einer Steinschüttung mit mindestens 10,0 m² Grundfläche, Tiefe unter OK Gelände 1,0 m, Höhe über Gelände 0,3 – 1,0 m, aus regionaltypischem, bruchrauem Naturstein unterschiedlicher Korngröße (50 % Größenklasse 60/120 mm, 40 % Größenklasse 80 – 200 mm, 10 % Schroppen als oberste Schicht), in den Gesamtaufbau sind große, unverrückbare Steine zu integrieren,
2. einem Sandhügel mit mindestens 6,0 m² Grundfläche, Höhe bis 0,5 m über OK Gelände aus grabbarem Substrat (Fein- bis Grobsand Größenklasse 0,2 – 2,0 mm),
3. einem Reisighaufen mit mindestens 6,0 m² Grundfläche und einer Höhe von 1,5 m über OK Gelände.

Mauern und Stützmauern zur Freiflächengestaltung sind als Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein zu errichten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

10.1 Auf den im Plan Teil A umgrenzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit dem Entwicklungsziel einer vollständigen Begrünung Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu pflanzen und zu pflegen.
Hochstämmige Laub- oder Obstbäume müssen einen Pflanzabstand von mindestens 4,00 m zu Gebäuden und 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

10.2 Der im Plan Teil A als zu erhalten gekennzeichnete Bestand an Laubbäumen ist zu erhalten.

10.3 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene hochstämmige Laub- oder Obstbäume, die erhalten werden, sowie Laub- und Obstbäume, die als Ersatzpflanzungen nach der „Baumschutzsatzung“ angepflanzt werden, sind bei der Ermittlung anzurechnen.

10.4 Die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken soll spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude erfolgen.

10.5 Für die Bäume mit Pflanzgebot sind standortheimische Laubbäume (in der Pflanzqualität Hochstamm, 3-mal verschult, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm, in 1,0 m Höhe vom Gelände gemessen) oder hochstämmige Obstbäume (in der Pflanzqualität Hochstamm, 2-mal verschult, Stammumfang mindestens 7 – 8 cm, in 1,0 m Höhe vom Gelände gemessen) zu pflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind der Artenauswahl (Punkt 9.7) zu entnehmen.

10.6 Alle Bäume mit Pflanz- und Erhaltungsgebot sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang umgehend artgerecht zu ersetzen.

10.7 Artenauswahl

a) Bäume:

Laubbäume – standortheimische Arten:

Acer platanoides in Sorten	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	-	Berg-Ahorn
Acer campestre in Sorten	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Obstbäume - hochstämmig:

Obstbaum in Arten und vorzugsweise in alten Sorten	-	Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume, Walnuss

b) Sträucher (als Empfehlung):

Laubsträucher - standorteinheimische Arten

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Wald-Hasel, Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weiß-Dorn
Euonymus europaeus *	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	-	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum *	-	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarz-Dorn, Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes in einheimischen Arten	-	Johannisbeere, Stachelbeere
Rosa in einheimischen Arten	-	Wild-Rose (Hunds-, Wein-, Filz-, Flaumrose)
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra *	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus *	-	Gem. Schneeball

(* Pflanzen oder Teile der Pflanzen giftig)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung)

11. Gestalterische Anforderungen an die Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 BauNVO)

Alle nicht durch bauliche Haupt-, Neben- und Verkehrsanlagen überbauten Grundstücksflächen der privaten 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 und Kinderspielplätze zu.

III. KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

12. Der Planungsbereich liegt im Bergwerkseigentum „Sondershausen“ (Kalisalze) und in der deckungsgleichen Bewilligung „Im Wippertal“ (Steinsalz). Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist die GSES Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH. Der Standort befindet sich am Südrand einer ausgeprägten Senkungsmulde mit nachgewiesenen Senkungen von bis zu 0,5 m. Bei der Planung von baulichen Anlagen ist die Verträglichkeit gegenüber der errechneten Restsenkungen, Zerrungen, Pressungen und Schieflagen an der Erdoberfläche zu überprüfen. Von der Rechtsinhaberin der Bergbauberechtigung (GSES) ist eine Senkungsprognose für den Baubereich einzuholen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

13. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind mindestens zwei Wochen vor Beginn bei einer der für Bodendenkmale zuständigen Behörden (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Landratsamt Kyffhäuserkreis, Untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

V. HINWEISE AUF ANDERE GESETZLICHE VORSCHRIFTEN

14.1 Archäologische und paläontologische Zufallsfunde sowie Münzfunde unterliegen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz der Anzeigepflicht bei einer der zuständigen Stellen (Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, oder Landratsamt Kyffhäuserkreis).

14.2 Es gelten die Bestimmungen des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist beschränkt möglich. Die Beschränkungen werden im Baugenehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde entsprechend des jeweiligen konkreten Vorhabens definiert. § 54 des ThürWG (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ist zu beachten.
Sämtliches anfallendes Schmutzwasser im Plangebiet ist der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt zuzuführen.
Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. dem Vorfluter zuzuführen.
Die Versickerung von Regenwasser und gereinigtem Abwasser aus vollbiologischen Kleinkläranlagen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen, die direkte Einleitung in den Vorfluter, Lagerung wassergefährdender Stoffe und Erdwärmesonden sind bei der Unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

14.3 Anfallende Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot) und zu deklarieren (gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung). Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft. Der Nachweis der Entsorgung erfolgt gemäß Nachweis-Verordnung (Aufbewahrungspflicht 3 Jahre).
Nicht gefährliche Abfälle sind gemäß § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) i. V. m. § 3 Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG) der entsorgungspflichtigen Körperschaft (Kyffhäuserkreis) anzudienen. Die Grundstücke sind ggf. an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

14.4 Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische und geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Geologie und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf diese Pflicht hingewiesen werden.
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

14.5 Sollten sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Kyffhäuserkreis anzuzeigen, damit im Interesse der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

14.6 Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch Munitionskörper gefährdeten Bereich. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist sofort die Fundstätte zu sichern und eine der zuständigen Stellen (Landratsamt Kyffhäuserkreis, örtliche Polizeidienststelle oder die Firma Tauber Delaborierung, Erfurt) zu informieren.

14.7 Im 5-km-Radius des Planungsgebietes befindet sich die Anlage der Firma GSES mbH Sondershausen, Schachtstraße 20-22, 99706 Sondershausen, die der Störfall-Verordnung unterliegt. Im 3-km-Radius befindet sich keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

14.8 Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 – 7:00 Uhr.

14.9 Im Plangebiet befinden sich keine altlastverdächtigen Flächen, die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst sind.
Zum Schutz des Bodens sind alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunkts so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

14.10 Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetzes sind nicht vorhanden.

14.11 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt die „Satzung zum Erhalt des Baumbestandes der Stadt Sondershausen“ (Baumschutzsatzung).

14.12 Der Geltungsbereich befindet sich in einem „Fernwärmevorranggebiet“, in dem die „Fernwärme-Satzung der Stadt Sondershausen“ gilt.

14.13 Neu zu verlegende Trinkwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme auf ihre mikrobiologische Unbedenklichkeit durch eine zugelassene Untersuchungsstelle überprüfen zu lassen. Die Ergebnisse sind unaufgefordert dem Gesundheitsamt zur Freigabe vorzulegen.
Abwässer sind so zu beseitigen, dass keine Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger entstehen.

14.14 Zum Schutz wildlebender Tiere (insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Bäume und Sträucher nur außerhalb der Vegetationsperiode zu beseitigen (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Die Abnahme des Oberbodens darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Weiterhin sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (wie Abbruch, Um- und Anbauten, Sanierungen) zeitlich und technisch so auszuführen, dass in oder an diesen Gebäuden lebende Tiere weder getötet noch verletzt und während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört oder beeinträchtigt werden (außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen und außerhalb der Brutzeit von Vögeln, hier: Gebäudebrütern). Sollten sich an Gebäuden oder in Gehölzen dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden, deren Schädigung / Zerstörung nicht vermieden werden kann, sind funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Durch vorgezogene Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass es trotz der beeinträchtigenden Aktivitäten nicht zu einem qualitativen oder quantitativen Verlust bei den geschützten Arten kommt. Sie müssen daher unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und im räumlich-funktional Zusammenhang stehen.
Sollten vor und während der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht bekannt waren, ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde sind ggf. Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

VI. HINWEISE ZUR PLANUNG

15. Die Stadt Sondershausen schließt mit der WBG „Fortschritt“ Sondershausen eG einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Kostenübernahme und Durchführung folgender Leistungen ab: städtebauliche Planung einschließlich der Kosten für die Verfahrensdurchführung sowie Planung, Bau, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsflächen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 11.04.2019 vom Stadtrat der Stadt Sondershausen beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.05.2019 im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“ ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am 28.11.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“ am 29.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 06.02.2020 bis einchließlich 09.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

4. Die erneute öffentliche Auslegung (2. Entwurf) wurde im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“ am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……………………. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sondershausen, den ……………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Plan Teil A und dem Text Teil B, wurde am ……………………… vom Stadtrat der Stadt Sondershausen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ……………………… gebilligt.

Sondershausen, den ……………………. Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Plan Teil A und dem Text Teil B, wurde durch die Mitteilung der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis vom ……………………………,

Az.: …………………………………………………………………………………………………
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Sondershausen, den ……………………. Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrats der Stadt Sondershausen vom ………………………… erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch die Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Kyffhäuserkreis am ……………………… bestätigt.

Sondershausen, den ……………………. Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ……………………… übereinstimmen.

Artern, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Landesamt für Bodenmangement und Geoinformation - Katasterbereich Artern -

11. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Plan Teil A und dem Text Teil B, wird hiermit ausgefertigt. Plan Teil A und Text Teil B stimmen mit dem Willen der Stadt überein. Alle für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ……………………… im Amtsblatt „Sondershäuser Heimatecho“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 124 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß Hauptsatzung am ……………………… ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erlangte mit der Bekanntmachung am ………………………… die Rechtsverbindlichkeit.

Sondershausen, den …………………. (Ort, Datum, Siegelabdruck) — ……………………………………………. Stadt Sondershausen Der Bürgermeister

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

STADT SONDERSHAUSEN
KYFFHÄUSERKREIS

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 26 "Wohnpark Kurt-Hafermalz-Straße"

- Satzung -
22.09.2022

Vertragspartner:
WBG "Fortschritt" Sondershausen eG
F.-Schlufter-Str. 1
99706 Sondershausen

Planung:
Architektur- und Städtebaubüro Nickol
Franz-Liszt-Straße 8
99706 Sondershausen
Telefon (03632) 70 72 16
Telefax (03632) 70 72 20
e-Mail: info@asb-nickol.de