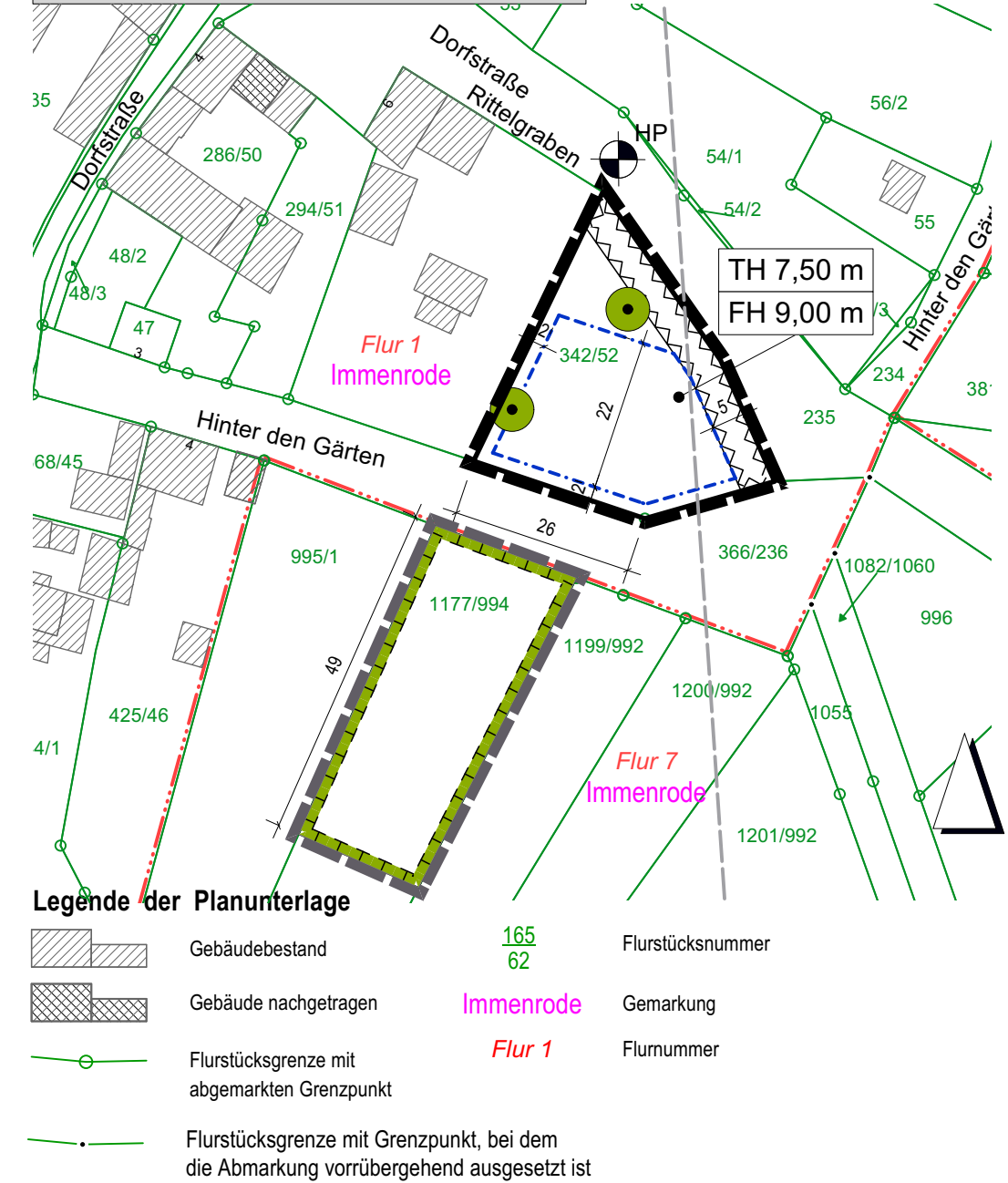


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
 - FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe
- 02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze
- 03 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Bäume - Erhaltung
- 04 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB (Geltungsbereich 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich 2)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Höhenbezugspunkt
 - informelle Darstellung Richtfunkstrecke Straußfurt - Ebeleben

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
- § 1 Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.
- Als Firsthöhe gilt das lotrechte Maß von dem, in der Ergänzungssatzung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
- Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, in der Ergänzungssatzung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Dorfstraße“ in Verlängerung der westlichen Grenze des Geltungsbereiches 1 (GB 1) der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 235 der Flur 1 Gemarkung Immenrode.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) BauGB)

- § 3 (1) Innerhalb des Geltungsbereiches 2 (GB 2), auf dem Flurstück 1177/994 der Flur 1 Gemarkung Immenrode, sind 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss); Pflanzabstand der Bäume untereinander (10 m) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.
- § 3 (2) Neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Nach der Neuanpflanzung ist eine dauerhafte Auswuchs- und Erhaltungspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
- Obstbäume:** Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
- § 3 (3) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB: Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

Teil 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist eine mittelalterliche Dorfbefestigung belegt, so dass mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (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, Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden muss. Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Thüringer 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 entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.
- 4. Niederschlagswasser**
Das anfallende nicht 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. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Lagebedingt ist der Standort durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen. Betreffs der Subrosionsproblematik ist festzustellen, dass das Auftreten von Erdfällen oder Senken am Bebauungsstandort rezent jederzeit möglich ist, auch wenn im unmittelbaren Umfeld bisher keine Subrosionserscheinungen bekannt sind. Auch ist das Vorhandensein bisher unerkannter, natürlicher oder anthropogen verfüllter Senken möglich, deren oft mehrere Meter mächtige Lockergesteinsfüllungen sehr ungünstige Gründungseigenschaften aufweisen können. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse sollte entsprechend ausgelegt werden, um die Eignung als Baugrund nachzuweisen.

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.

7. Richtfunkstrecke
Die Richtfunkstrecke Straußberg – Ebeleben überquert den Geltungsbereich 1 (Flurstück 342/52, Flur 1 in der Gemarkung Immenrode) in einer Höhe von 417 m ü. NNH. Sofern für die Bauausführung Knaufstellungen mit einer Kranhöhe größer als 30 m vorgesehen sind ist die 50Hertz Transmission GmbH, Heidestraße 2, 10557 Berlin mit einem Vorlauf von 4 Wochen zu informieren.

8. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

9. Planunterlage
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 22.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ 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 (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 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 § 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 06.09.2021 bis 08.10.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2021 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.10.2021 aufgefordert worden.

Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

Erneute Betroffenenbeteiligung

Mit Schreiben vom 06.10.2021 ist die von der Planung betroffene Öffentlichkeit von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.10.2021 aufgefordert worden.

Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

Planunterlage

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

Arten, den (Siegel) Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Arten –

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ 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

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen gemäß § 21 (3) ThürKO am dem Landratsamt Kyffhäuserkreis angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen die o.a. Satzung keine Beanstandungen geltend gemacht.

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

Ausfertigung

Die Satzung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausfertigt.

Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo die Satzung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt die Satzung gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO

in Kraft.

Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ der Stadt Sondershausen sind

- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der Aufstellung des der Ergänzungssatzung Nr. 10 „Wohnbebauung Hinter den Gärten – OT Immenrode“ gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Sondershausen, den (Siegel) (Grimm) Bürgermeister

Stadt Sondershausen

Ergänzungssatzung Nr. 10
"Wohnbebauung Hinter den Gärten - OT Immenrode"

Quelle- Karte: Geoproyx-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproyx-geoportal.th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000 Verfahrenstand: Satzung Druckdatum: Oktober 2021

STADTPLANUNGSBÜRO MEISSNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/993919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.