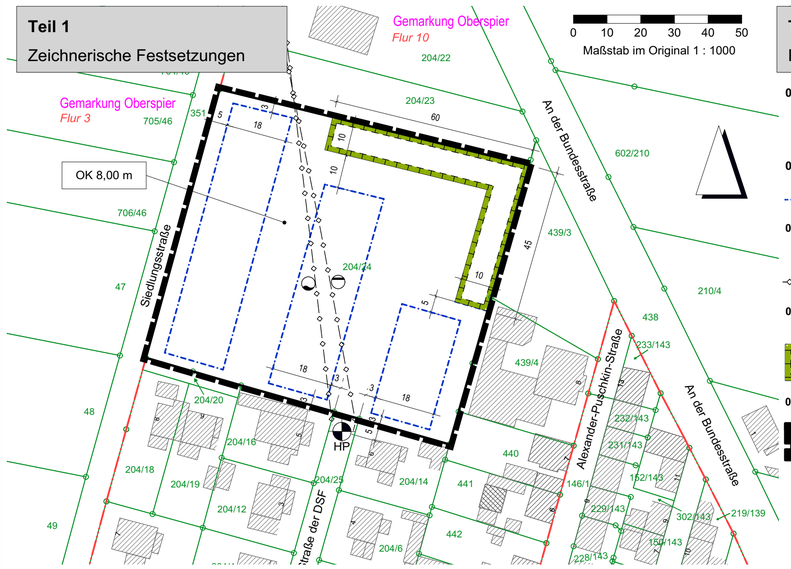
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

01 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

03 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

private Hausanschlussleitungen (Trink- und Abwasser) Autohaus Kunze - nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

04 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

05 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HP — Höhenbezugspunkt

Legende der Planunterlage

	Gebäudebestand
	sonstige Bauwerke
	Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
204/24	Flurstücksnummer
Oberspier	Gemarkung
	Flurgrenze
Flur 10	Flurnummer

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB:

Das Plangebiet befindet sich im Bewilligungsfeld „Am Filsberg“ zur untertätigen Gewinnung von Kali- und Steinsalzen der Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20, 99706 Sondershausen.

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

§ 1 Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante Gebäude (OK) mit 8 m festgesetzt.
Der dafür relevante Höhenbezugspunkt ist auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Straße der DSF“ in einem Abstand von 5m südlich der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 204/24 und 204/25 der Flur 10, Gemarkung Oberspier.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

§ 3 (1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine 3-reihige, geschlossene, freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzabstand ca. 1 m) anzupflanzen. In diese Hecke sind mind. 8 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Pflanzabstand von 8-10 m einzubinden. Die Pflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzliste gem. § 3 (3) der Textlichen Festsetzungen zu erfolgen.

§ 3 (2) Zusätzlich dazu sind, je 250 m² in Anspruch genommene Grundstücksfläche (je 250m² Baugrundstück), ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander mind. 8 m) und 10 lfm geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen Gehölzen, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher max. 2,00m, Pflanzung mind. einreihig, Breite der Hecke mind. 3m)

§ 3 (3) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.+

Pflanzliste für Sträucher

Berberitze	- (Berberis vulgaris)	Hasel	- (Corylus avellana)
Rote Heckenkirsche	- (Lonicera xylosteum)	Zweigriffliger Weißdorn	- (Crataegus laevigata)
Feld-Rose	- (Rosa arvensis)	Eingriffliger Weißdorn	- (Crataegus monogyna)
Hunds-Rose	- (Rosa canina)	Schlehe, Schwarzdorn	- (Prunus spinosa)
Wein-Rose	- (Rosa rubiginosa)	Pfaffenhütchen	- (Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	- (Cornus sanguinea)	Schwarzer Holunder	- (sambucus nigra)

Pflanzliste für Bäume

Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe		Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe	
Spitz-Ahorn	- (Acer platanoides)	Feld-Ahorn	- (Acer campestre)
Berg-Ahorn	- (Acer pseudoplatanus)	Sand-Birke	- (Betula pendula)
Trauben-Eiche	- (Quercus petraea)	Holzapfel	- (Malus sylvestris)
Stiel-Eiche	- (Quercus robur)	Traubenkirsche	- (Prunus padus)
Winter-Linde	- (Tilia cordata)	Wild-Birne	- (Pyrus pyraster)
Sommer-Linde	- (Tilia platyphyllos)	Sal-Weide	- (Salix caprea)
		Echte Mehlbeere	- (Sorbus aria)
		Elsbeere	- (Sorbus torminalis)
		Kornelkirsche	- (Cornus mas)

§ 3 (4) 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 Umfeld des Satzungsgebietes ist bereits eine eisenzeitliche Siedlungsstelle bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“(Thüringer Denkmalschutzgesetz) - gerechnet werden.
Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgen 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 DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist 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.
Für das Plangebiet besteht ein Restrisiko des Auftretens von Erdfällen oder Senkungserscheinungen und damit verbundenen möglichen Bauschäden. Im Rahmen der Untersuchungen der Baugrund- und Gründungsverhältnisse sollte weiterhin auf lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten, insbesondere beim Antreffen von organogenen Einlagerungen, geachtet werden, da es sich hierbei möglicherweise um ältere, natürlich oder anthropogen verfüllte Erdfälle handelt.
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.

6. Belange des Naturschutzes
Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

7. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

8. Bundesstraße B4
Der Einsatz von blendenden Baumaterialien ist aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B4 und damit verbundener negativer Auswirkungen auf den Verkehr unzulässig.
Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen durch die Straßenbauverwaltung besteht nicht.

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 28.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Sondershäuser Heimatecho (Amtsblatt) vom 29.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sondershausen, den .....

(Siegel)

.....
Grimm
Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ der Stadt Sondershausen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den .....

(Siegel)

.....
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 28.11.2019 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 06.02.2020 bis 09.03.2020 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Sondershäuser Heimatecho (Amtsblatt) vom 29.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.2020 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.03.2020 aufgefordert worden.

Sondershausen, den .....

(Siegel)

.....
Grimm
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 30.03.2020 wurden die von der Planung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2020 aufgefordert.

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.

Artern, den .....

(Siegel)

.....
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
– Katasterbereich Artern –

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ 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. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ 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. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Sondershausen, den .....

(Siegel)

.....
Grimm
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ 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

i n K r a f t.

Sondershausen, den .....

(Siegel)

.....
Grimm
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ 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. 09 „Wohnbebauung Siedlungsstraße – OT Oberspier“ gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Sondershausen, den .....

(Siegel)

.....
Grimm
Bürgermeister

Stadt Sondershausen

Ergänzungssatzung Nr. 09
"Wohnbebauung Siedlungsstraße - OT Oberspier"

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

Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Rechtsplan	Mai 2020

STADTPLANUNGSBÜRO
MEißNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
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.