

# Stadt Sangerhausen

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

### TEIL A PLANZEICHNUNG



Nutzungsgenehmigung:  
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, A18-8000127-11-8

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung	GE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	0,8	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nm. 20 u. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)		
Flurstücksnummer	152	
Flurstücksgrenze		
ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE		
Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl		

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
  - Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind der Handel mit Kraftfahrzeugen, Caravan, Motorrädern und Booten sowie dem entsprechenden Zubehör und Ersatzteilen.
  - Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nm. 2 und 3 (Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3: Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieser Satzung.
  - Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
  - Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in folgenden Bereichen außerhalb der Baugrenze nicht zulässig:
    - innerhalb der 20,0 m breiten Bauverbotszone an der L 151
    - innerhalb der festgesetzten 5,0 m breiten Abstandsfläche zur Grenze des Flurstückes Nr. 156 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen
    - innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche im südöstlichen Geltungsbereich
 Ausgenommen davon sind offene Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)**
  - Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
  - Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anordnung der Bäume erfolgt so, dass die Baumkronen die Stellplätze überdecken. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu pflanzen, die Herkunft der Bäume ist nachzuweisen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheibe beträgt 6,0 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m<sup>3</sup>. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm
  - Zum Schutz der Feldhamster ist vor einer Inanspruchnahme der Fläche eine Kontrolle auf ein Feldhamstervorkommen durch einen Fachgutachter durchzuführen, sofern ein Baubeginn einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen im / ab Frühjahr 2022 erfolgt. Nach Entnahme der Rosen ist die Fläche zusätzlich von aufkommendem Bewuchs freizuhalten.
  - Zum Schutz der Zauneidechsen sind vor Beginn erdengreifender Maßnahmen alle Zauneidechsen von der Fläche durch einen Fachgutachter abzusammeln. In Vorbereitung des Absammelns sind die geeigneten Habitattflächen auszusäubern und die Vegetationsschicht regelmäßig zu mähen (maximale Schnitthöhe 5 cm). Die Zauneidechsen sind durch Eimerfallen oder Handfang abzusammeln und in Ersatzlebensräumen gemäß Festsetzung 4.5 auszusetzen. Diese Maßnahme ist in Zeiten höchster Mobilität der Zauneidechsen im Frühjahr (April bis Mai) bzw. Sommer (August bis September/Oktober) durchzuführen. Der Abfang erfolgt über einen Zeitraum von mindestens 15 Tagen mit geeigneter Witterung. Das Abfangkonzept ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, die Fangergebnisse sind zu protokollieren und zu übergeben.
  - Als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen sind innerhalb der Fläche M 1 mindestens 5 Reptilienburgen anzulegen. Auswahl der Standorte und Herstellung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Anlage erfolgt vor dem Absammeln von Zauneidechsen nach Festsetzung 4.4. Jede Reptilienburg besteht aus Sonnenplätzen (vegetationsfreie Bereiche) und Versteckmöglichkeiten (Totholz- bzw. Reisighaufen) sowie Eiablageplätzen (vegetationsfreie Sandhaufen). Bis zum Abschluss der Baumaßnahme sind die Reptilienburgen nach Vorgabe des Fachgutachters auszusäubern. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist durch Entfernen aufwachsender Gehölze zu gewährleisten. Eine Funktionskontrolle erfolgt über einen Zeitraum von 5 Jahren, wobei die Habitate im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.
  - Zum Schutz der Brutvögel sind ein Abtrag von Oberboden einschließlich Abschieben der Vegetationsschicht sowie Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen M 1 ist auf 20 % der Fläche ein Gebüsch aus standortheimischen Gehölzen zu entwickeln. Es sind mindestens 5 Gehölzinseln anzupflanzen. Die Gehölzflächen sind nach einer zweijährigen Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus gebietsheimischen Herkunft (Vorkommensgebiet 2) zu verwenden, die Herkunft ist nachzuweisen.
    - Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m, Anteil Baum : Strauch 1 : 10
    - Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), verplanter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)
 Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesen mit mindestens einjähriger Mahd zu entwickeln und zu erhalten. Für die Ansaat ist ausschließlich Saatgut aus gebietsheimischen Herkunft (Ursprungsgebiet 5) zu verwenden, die Herkunft ist nachzuweisen. Eine Mahd ist nach der Hauptblüte der Kräuter und bei Bedarf in der Vegetationsruhe auszuführen. Das Mahdgut ist in den ersten drei Jahren abzuführen. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich. Innerhalb der Fläche ist das Ersatzhabitat nach Festsetzung 4.5 einzuordnen.
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P 1 ist eine Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Herkunft (Vorkommensgebiet 2) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
    - Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m
    - Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), verplanter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)
- Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Zulässig ist sind offene (nicht überdachte) Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen.

#### HINWEISE

##### Archäologie und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2 Abs. 2).

Für Kulturdenkmale besteht gem. § 9 DenkmSchG LSA Erhaltungspflicht. Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation (Sekundärerhaltung) erhalten bleibt. Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Eine Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt möglich.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

##### Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

##### Gewässer 2. Ordnung

Innerhalb des Flurstückes 153 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen verläuft ein Gewässer 2. Ordnung (Hungergraben). Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 50 WG LSA ist ein Gewässerstrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante sowie die damit verknüpften Auflagen bzw. Verbote einzuhalten.

##### Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen ist ein Fachgutachterbüro zur ökologischen und bodenkundlichen Baubegleitung einzubinden.

Schwerpunkte der Baubegleitung sind:

- Einhaltung bauzeitlicher Einschränkungen
- Kontrolle der Bauflächen auf Feldhamstervorkommen
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes einschließlich Freigabe zum Rückbau
- Kontrolle der getrennten Entnahme des Oberbodens und der sachgerechten Zwischenlagerung
- Kontrolle der Ausbringung im Bereich der Maßnahmefläche M 1



## Stadt Sangerhausen

### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“

#### Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Kirchor 10  
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Mai 2021

Gemarkung: Sangerhausen

Flur: 17

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.