

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER
DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 4e „MERCEDES BENZ“

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4e
„Mercedes Benz“ vom 27.03.1997

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) wird
nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über die 1. vereinfachte
Änderung des Bebauungsplans Nr. 4e „Mercedes Benz“ bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 4e „Mercedes Benz“ ist mit seiner Bekanntmachung in den
„Sangerhäuser Nachrichten“ am 27.03.1997 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2
BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff
und 44 BauGB) hingewiesen worden.

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4e
„MERCEDES BENZ“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 12.12.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den
„Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.02.2020 erfolgt.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom
bis zum während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegt. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die
Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet veröffentlicht.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der
Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per e-Mail vorgebracht
werden können, am in den „Sangerhäuser Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht
worden.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

5. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil
A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung
wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil
B), wird hiermit ausgefertigt.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

7. Die 1. vereinfachte Änderung 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, wurde am in den „Sangerhäuser Nachrichten“
ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die
Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von
Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtetypisch bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die
Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL B

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem § 9 abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (u.a. Beherbergungsgewerbe)
- Tankstellen

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die festgelegte Grundflächen- und Geschöfflächen- sowie Baumassenzahl entspricht
jeweils der maximal zulässigen nach BauNVO

Die Geschöfflächen (GFZ) wird bei Gliederung der Baufenster durch unterschiedliche
Geschosslanzahl und Gebäudehöhen durch die Grundstöckflächen, die von der
Gliederung betroffen ist, bestimmt.

3. SICHTFELDER UND SICHERHEITSTREIFEN GEMÄSS § 9 (1) 10 BauGB

Im Bereich der Sichtfeldflächen an Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen und
Lagerflächen sowie Bewuchs und Grundstückeinfriedungen über 0,75 m Höhe über
dem jeweiligen Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.
Im Trassenbereich der HD - Gasleitung sind Sicherheitsstreifen beidseitig der
Leitung zu berücksichtigen, die von Bebauung freizuhalten sind.

4. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden, etwaigen Böschungen
sind auf den anliegenden Grundstücken zu dulden.

Je Grundstück sind höchstens 2 Zufahrten zulässig.

Die maximale Zufahrtsbreite beträgt dabei je Zufahrt 8,00 m.

5. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Grünflächen allgemein (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetations-
periode nach Errichten der Baukörper, möglichst jedoch schon vorher fachgerecht
herzustellen und mit der Baubahnahme zu überprüfen. Die dauerhafte Erhaltungspflege
ist zu sichern.

Der Einsatz von Pestiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

Der anstehende Oberboden im gesamten Plangebiet ist zu sichern und zu schützen. Im
Bereich von Auftrags-, Bau- und Betriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten
abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN18300 zu behandeln.

Bei der Planung und Bauausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindest-
abstand von 2,50 m nach allen Seiten von den in diesem Plan festgesetzten Baumstand-
orten einzuhalten.

5.2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche "Verkehrsgrün"

Die Grünflächen "Verkehrsgrün", die nicht als Fahrbahn, Stellplätze, Rad- und Fußweg oder
als Entwässerungsrinne befestigt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

5.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des
Grundstücks freigegeben sind, gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu
unterhalten.

5.4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmegebot "mg 1", Flächenhaftes Maßnahmegebot.

Die durch Planzeichnung festgesetzten Wiesenflächen, sind entsprechend der vorher-
schenden Standortbedingungen als extensiv gepflegte (1-schürig, Mahd Ende August),
artenreiche Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig frischer bis mäßig feuchter Standorte,
auszubilden.

5.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot "pg 1" Flächenhaftes Pflanzgebot.

Innerhalb der durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, sind Flächenan-
pflanzungen mit Bäumen und als Saum mit Sträuchern vorzunehmen, die sich an den nach-
folgenden Leitarten orientieren.

Pflanzgebot "pg 2" Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.

Die durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zu 15 % mit mind. 1 Laubbaum
und zu bepflanzen. Die Gehölzartenzusammensetzung ist an den nachfolgenden Leitarten zu
orientieren. Verbleibende Vegetationsflächen sind entsprechend der vorherrschenden Stand-
ortbedingungen als extensiv gepflegte (1-schürig, Mahd Ende August), artenreiche Fett-
wiese (Glatthaferwiese), mäßig frischer bis mäßig feuchter Standorte, auszubilden.

Pflanzgebot "pg 3" Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.

In den durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren
Grundstücksflächen, sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen.
Die Gehölzartenzusammensetzung ist an den nachfolgend genannten Leitarten zu orientieren.

Pflanzgebot "pg 4" Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.

Die durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen des Verkehrsgrüns sind zu 20 %
mit mind. 1 Laubbaum zu bepflanzen. Die Gehölzartenzusammensetzung ist an den nach-
folgend genannten Leitarten zu orientieren. Verbleibende Vegetationsflächen sind entsprechen
der vorherrschenden Standortbedingungen als extensiv gepflegte (1-schürig, Mahd Ende
August), artenreiche Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig frischer bis mäßig feuchter Standorte,
auszubilden.

Pflanzgebot "pg 5" Einzelbäume.

Die durch Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind in einer einheitlichen Qualität H,
4xv, 20-22 zu pflanzen. Als Baumart wird Fraxinus excelsior festgesetzt.

Leitarten für Gehölzpflanzungen

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen gelten zur Orientierung:

- Esche
- Quercus robur
- Ulmus minor
- Ulmus laevis
- Malus glutinosa
- Malus sylvestris
- Pyrus irrorata
- Prunus padus
- Acer campestre
- Acer pseudoplatanus
- Filix cordata
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Euonymus europaeus
- Stieleiche
- Feldulme
- Flatterulme
- Schwarzerie
- Wildpappel
- Wildbirne
- Traubenkirsche
- Feldahorn
- Bergahorn
- Winterlinde
- Hartleiche
- Kornelkirsche
- Pflaumenblüten

5.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Fahrbahnen, Stellplätze und sonstige Funktionsflächen die aufgrund ihrer Verkehrsbe-
lastungen bzw. Nutzung eine erhöhte Schadstoffbelastung erwarten lassen, sind zu 100 %
versiegelt herzustellen. Alle übrigen Verkehrsflächen (u.a. Rad- und Fußweg) sind in wasser-
durchlässiger Bauweise (Pflaster) zu befestigen.

Die Entwässerung der Erschließungsstraße erfolgt in die Kanalisation, um das Grundwasser
vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Grundstückssitz sind private Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen.

Zusätzlich zur Verfügung gestellte öffentliche Stellplätze können im straßenbegleitenden
Grünstreifen untergebracht werden.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4-6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum
fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, daß Stellplätze
und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

Bodendeckende Gehölze und Ziersträucher sind im Bereich der Verkehrsflächen
auszuschließen.

5.7 ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den Grundstücken ist grundsätzlich entsprechend dem erstellten Baugrundgut-
achten die maximal mögliche Regenwassermenge zur Versickerung zu bringen
(Durchlässigkeitbeiwert $k_f < 1 \cdot 10^{-5}$ m/s), um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten.
Das restliche Regenwasser ist über das zentrale Rückhaltebecken abzulassen.

Regenrückhaltebecken

Das durch Planzeichnung gekennzeichnete Regenrückhaltebecken ist in Bezug auf Dichtung,
Relief und Bepflanzung naturnah auszubilden und extensiv zu bewirtschaften. Ein Dauerstau
von einer Fläche von mind. 10 m² ist zu gewährleisten.

5.8 AUSGLEICHMASSNAHMEN

Das Ergebnis der Flächenbilanz zeigt, daß die Belastungen von Natur und Landschaft
durch die Maßnahmen mit den gründerischen Festsetzungen nicht vollständig
ausgeglichen werden können.
Somit sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

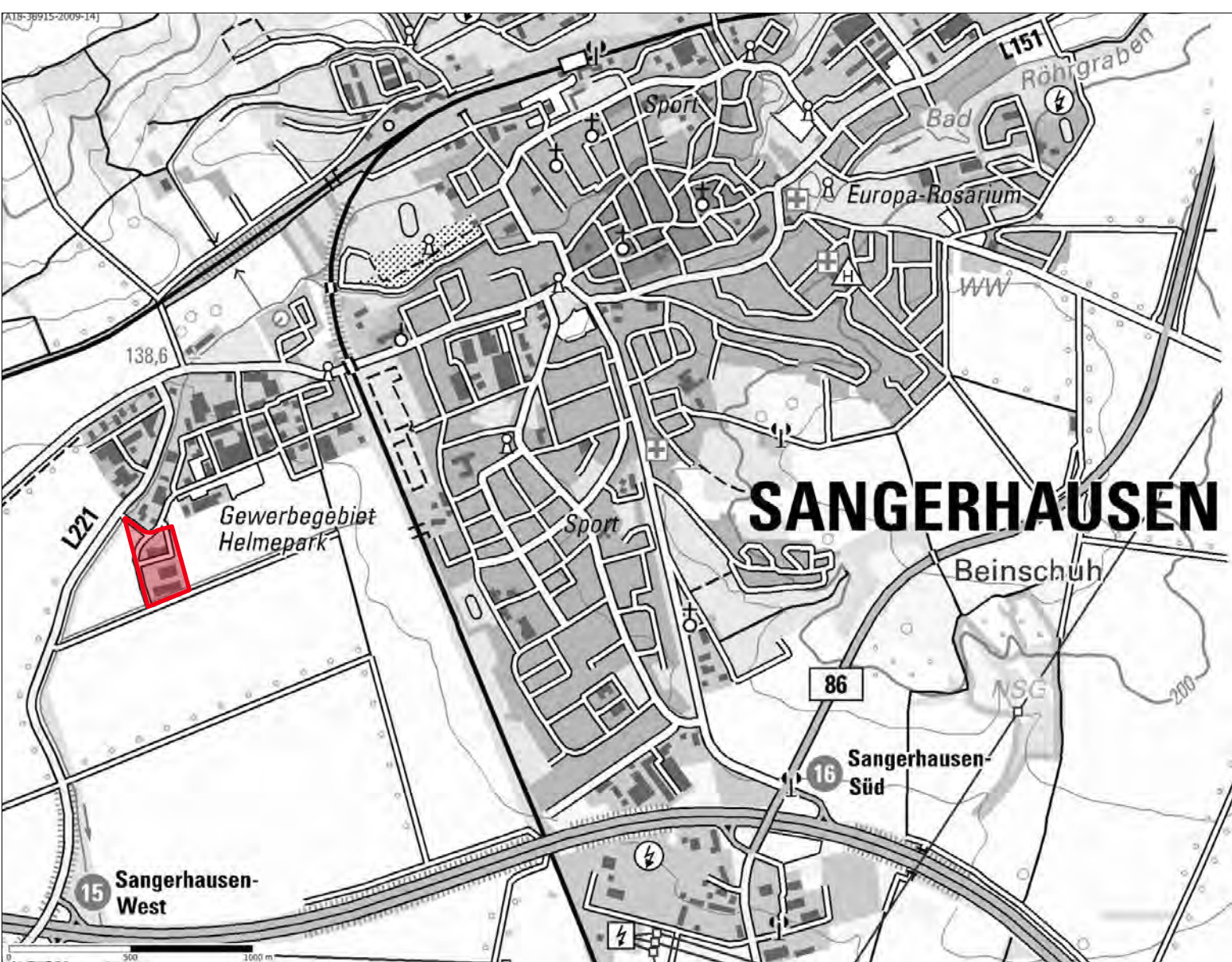
PLANZEICHNUNG
TEIL A



Karlengrundlage : Liegenschaftskarte : 4903-1
des Katasteramtes Hettstedt
Gemeinde : Sangerhausen
Gemarkung : Sangerhausen
Flur : 17
Maststab : 1 : 1000
Stand der Planunterlage 01.12.1995

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Hettstedt:
am : 11.06.1995
Aktenzeichen : 1018-95

LAGE IM RAUM



II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 BauO LSA

Fassadenbereiche
Gebäude, die länger als 50 m sind, sind vertikal mindestens alle 40 m durch Bildung
von Fassadenabschnitten zu gliedern. Die Fassadenabschnitte können durch

- *Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,5 m Tiefe und 2,0 m Breite,
- *Versätze in der Bauflucht von mindestens 1,5 m Tiefe,
- *Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m,
- *unterschiedliche Farbgebung in harmonischer Abstimmung,
- *Materialkontrast und
- *Fassadenbegrünungen

gebildet werden.

Dächer

Es sind Flachdächer und flachgeneigte Sattel- und Pultdächer zulässig, die durch
Attiken eingefasst sein können. Die Dachneigung beträgt maximal 25°.

Diese Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile

wie z.B. Lichtkuppeln, Oberlichter.

Werbeanlagen, Warenautomaten

An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig.

Sie müssen dienofrei sein.

Werbeanlagen können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

errichtet werden.

Warenautomaten sind unmittelbar im Bereich öffentlicher Flächen nicht zulässig.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0.8

1.6

II

OK

zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Oberkante Gebäude bzw. Gebäudeteil (§ 18 BauNVO, § 9(2) BauGB)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Flächen für Verkehrsanlagen

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Flächen für Versorgungsanlagen

Unterirdisch mit Angabe der Art der Leitung (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

Gasmeßstation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

6. Grünfläche

private Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

Grünfläche Wiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(lokalisierte Maßnahmen)

Anpflanzen von Einzelbäumen

9. sonstige Planzeichen

Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
(§ 16(5) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhe u. Geschossigkeit von Gebäuden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1) Nr. 28 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Maßnahmegebot aus Grünordnungsplan z.B. 1

Pflanzgebot aus Grünordnungsplan z.B. 2

Bebauungsplan Nr. 4e
"Mercedes Benz"

1. vereinfachte Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. vereinfachten Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

STADT SANGERHAUSEN		
Bebauungsplan Nr. 4e "Mercedes Benz"		
1. vereinfachte Änderung basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 27.03.1997		
Bearbeiter Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen	Maßstab 1 : 1000	Datum Entwurf, Juli 2020