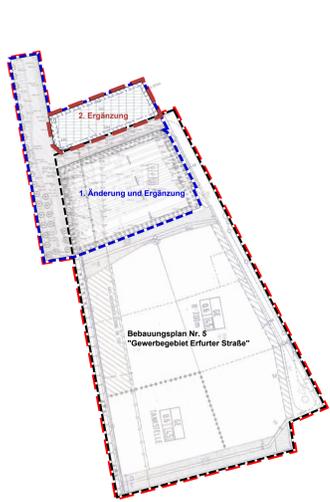


**Übersicht
zu den Änderungen und Ergänzungen**



**SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER
DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „GEWERBEGEBIET
ERFURTER STRASSE“**

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan
Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“
vom 17.02.1994 sowie der 1. Änderung und Ergänzung vom 26.07.2001
und der 2. Ergänzung vom 04.12.2009

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 3.
vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

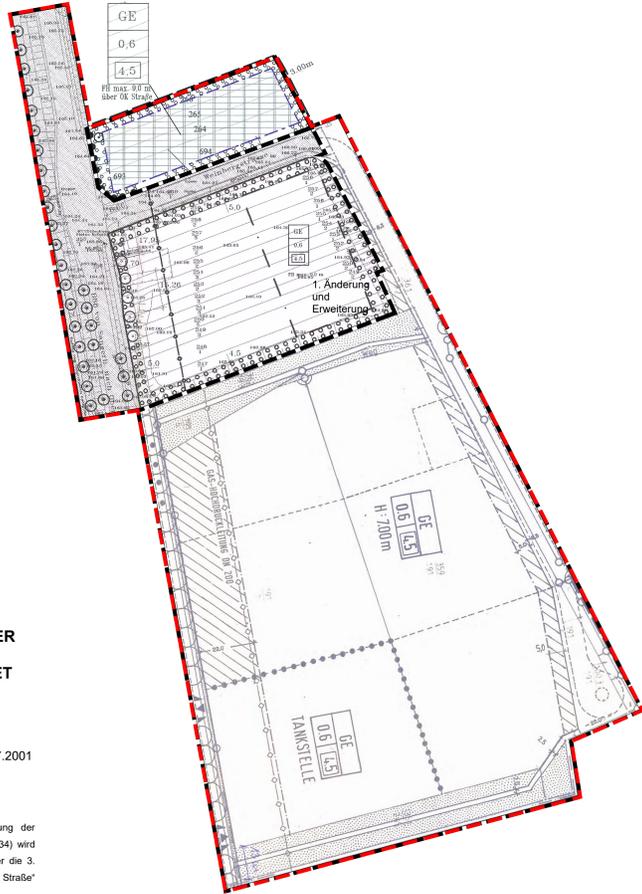
VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ ist mit seiner Bekanntmachung in
den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 17.02.1994 in Kraft getreten. Die 1. Änderung und
Ergänzung ist am 26.07.2001 sowie die 2. Ergänzung am 04.12.2009 in Kraft getreten.
In den Bekanntmachungen 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 Schadensersatzansprüchen (§§ 39 ff
und 44 BauGB) hingewiesen worden.

**3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5
„GEWERBEGEBIET ERFURTER STRASSE“**

- 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.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 3. 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.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.

**Planzeichnung
Teil A**



Landkreis Sangerhausen

Gemarkung Sangerhausen
Gemeinde Sangerhausen



- Die 3. 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.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die 3. 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
Schadensersatzansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- 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.

**Bebauungsplan Nr. 5
"Gewerbegebiet Erfurter Straße"**

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

A. PLANUNG (§9 Abs. 1 BauGB)

- DIE ANZUSIEDELNDEN GEWERBEBETRIEBE DÜRFEN EINEN IMMISSIONS-
GRENZWERT VON 55 dB(A) NICHT ÜBERSCHREITEN.
- DIE ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN MIT EINSEITIGER GRENZBEBAU-
UNG WIRD GESTATTET WENN, WENN EINE NACH BAUORDNUNGSRECHT-
LICHEN VORSCHRIFTEN ENTSPRECHENDE GESTALTUNG DER GIEBELWANDE
GESICHERT IST (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- DIE EIN- UND AUSFAHRT FÜR DAS GEPLANTE TANKSTELLENGRUNDSTÜCK
IST WEDER ERFORDERLICH ZU ERHALTEN UND DER NATÜRLICHE MACH-
WICHS ZU BELASSEN ODER GGF. NACHZUPFLANZEN, AUFFÜLLUNGEN
ODER ABDÄMMUNGEN SIND UNZULÄSSIG.
- DIE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NACHZUWEISENDEN STELLENPLATZE SIND
IN GRÖßEN ANZUZUORDNEN UND ALS ZUSAMMENHÄNGENDE FLÄCHE
AUSZUWEISEN.
- ENTLANG DER BUNDESSTRASSE 66 SIND IM ABSTAND VON 7,50 m
HOCHWACHSENDE EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ALS BAUREIHE IM
SINNE DER PLANZEICHNUNG ANZUPFLANZEN, VORGESCHLAGEN WERDEN
AHORN, LINDE, PLATANE ODER EBERSESCHE.
- DER GRABEN IM NÖRDLICHEN DRITTEL DES PLANGEBIETES IST ALS
BÜTTEL MIT SCHER EISENRAHME ZU ERHALTEN UND DER NATÜRLICHE MACH-
WICHS ZU BELASSEN ODER GGF. NACHZUPFLANZEN, AUFFÜLLUNGEN
ODER ABDÄMMUNGEN SIND UNZULÄSSIG.
- DER ÖFFENTLICHE GRÜNGURT AM SÜDRAND DES PLANGEBIETES SOWIE
DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND PFLANZFLÄ-
CHEN ALS SCHUTZPFLANZUNG ZWISCHEN DEN GEWERBLICHEN BAU-
FLÄCHEN UND ANGRÄNZENDEN BEREICHEN. SIE SIND LANDSCHAFTS-
GÄRTNERISCH ALS RASENFLÄCHEN MIT LOCKEREN STAUDEN UND
BUSCHGRUPPEN ZU GESTALTEN. ALS BAUMPFLANZUNGEN (EINZELBAUM
ODER BAUMGRUPPE) SIND NUR HEIMISCHE LAUBBÄUME VORZUSEHEN
FÜR JE 6 STELLENPLATZE IST EIN LAUBBAUM ANZUPFLANZEN.

B. GESTALTUNG (§83 Abs. 4 BauO)

- EINFRIEDIGUNGEN UND GRENZWÄNDE GEGEN NACHBARGRUNDSTÜCKE UND
VERKEHRSLÄCHEN SIND SO AUSZUFÜHREN, DASS JEDERZEIT EIN DURCH-
DRUCK MÖGLICH IST.
- DIE ÄNDERUNG VON WERBEANLAGEN UND BESCHRIFTUNGEN AN GRENZ-
WÄNDE IST UNZULÄSSIG. AUSNAHME HIERVON SIND WERBEANLA-
GEN UND BESCHRIFTUNGEN IN EINER GRÖßE VON 1,50 m x 3,50 m
AN DER STÄTTE DER LEISTUNG, AUSSAMMEN BEDÜRFEN DER ZUSTIM-
MUNG DER DANGEGEHÖRIGEN BÜRDIGER.
- DIE GRUNDSTÜCKE SIND GEGEN STRASSEN UND ERSCHLIEßUNGSWEGE
MIT RABATTSTREIFEN BIS 15 cm HÖHE ZU BEFESTIGEN, ALS EIN-
FRIEDIGUNG SIND AUCH HECKEN BIS 2,00 m HÖHE ZULÄSSIG.

DER GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES
LIEGT IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE III

Planzeichen

ERLÄUTERUNGEN ZUM BESTAND

- FLURSTÜCKSGRENZE
- GEMEINGEGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- GRENZSTEIN

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO

GE
0,6
4,5
GEWERBEGEBIET (§ 9 BAUNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 U. 17 BAUNVO

0,6
4,5
GRUNDFLÄCHENZAHL

BAUMASSENZAHL (§ 21 BAUNVO)

H: 7,00 m
MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 U. 23 BAUNVO

BAUBEREZE

VERKEHRSLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 U. 22 BAUGB

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

STRASSENBEREICHENSLINIE

EINFABRTBEREICH

EINFABRT BZW. AUSFAHRT

KOMBINERTER GEM.- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 U. ABS. 6 BAUGB

GRÜNFLÄCHEN

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

MIT GEM.-, FABR.- UND LEITUNGSKATEGORIEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

ABGRENZUNG DER BESONDEREN NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH

1. Änderung und Ergänzung

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Einzelhandel ist mit einer max. Verkaufsfläche von 800 qm zulässig

2. Grünordnung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz-,
Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)
Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs-
und Ersatzmaßnahmen
(§ 8 NatSchG LSA v. 11.02.1992)

2.1 Entlang der Erfurter Straße sind im Abstand von 7,5 m
hochwachsende einheimische Laubbäume
als Baumreihe im Sinne der Planzeichnung anzupflanzen.
Vorgeschlagen werden Ahorn, Linde, Platane oder Eberesche.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pflanzflächen als
Schutzpflanzung zwischen den gewerblichen Bauflächen
und angrenzenden Bereichen. Sie sind landschaftsgärtnerisch
als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen
zu gestalten. Als Baumpflanzungen (Einzelbaum oder Baumgruppe)
sind nur heimische Laubbäume vorzusehen.

2.3 Für je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum
(Eberesche, Hartriegel, Weid(dorn)) anzupflanzen.

2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Maß der
Versiegelung auf maximal 50 % zu beschränken.

**Baugestalterische Festsetzungen
§ 87 BauO LSA**

Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen an Grenzwänden
ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und
Beschriftungen in einer Größe von 1,50 m x 3,50 m mit einer
maximalen Höhe von 5,0 m über OKG.
Ausnahme: zulässig ist eine Werbeanlage mit einer maximalen
Größe von 1,5 m x 3,5 m für im Bebauungsplangebiet ansässige
Gewerbebetriebe.

Planzeichen

**Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- GE Gewerbegebiet
max. zulässige Verkaufsfläche = 800 qm
- 0,6 Geschossflächenzahl
- 4,5 Baumassenzahl
- PH max. 9,0 m Firsthöhe maximal 9,0 m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdische Gashochdruckleitung

Sonstige Planzeichen

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

2. Ergänzung

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tanzsäle,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

2. Grünordnung

- Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind entsprechend dem Planbeitrag
Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten anzupflanzen
- Entlang der Erfurter Straße sind entsprechend dem Planbeitrag Strauchhecken aus überwiegend
heimischen Arten anzupflanzen
- Entlang der Weinbergstraße ist eine 3 m breite Fläche mit Ziergehölzen als Rabatte zu gestalten.
- Innhalb des festgesetzten Baubereichs dürfen maximal 80 % der Fläche vollständig versiegelt werden.
Die übrigen Flächen sind mit einer verschleißfesten Oberfläche zu versehen.
- Gemäß Planbeitrag ist eine Linde als Solitärbaum anzupflanzen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind so umzusetzen, dass Einschränkungen der Sichtverhältnisse im
Knotenbereich ausgeschlossen werden.

Als heimische Gehölzarten sind u. a. Eberesche, Hartriegel, Feldahorn, Buche und Heckenrosen gut geeignet.

3. Immissionsschutz

Im gesamten Gewerbegebiet dürfen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerten
Festsetzungen aus dem Bebauungsplan nachzuweisen.

**Baugestalterische Festsetzungen
gem. § 12 BauO LSA**

Werbung ist nur an der Straße der Leistung für im Bebauungsplan ansässige Gewerbebetriebe zulässig.
Freistehende Werbetafeln sind unzulässig. Ausnahme: zulässig ist eine freistehende Werbetafel mit
einer maximalen Größe von 1 m in ihrer maximalen Höhe von 6,0 m über OKG

Planzeichen

**Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- 0,6 Geschossflächenzahl
- 4,5 Baumassenzahl
- PH max. 9,0 m über OK Straße maximale Firsthöhe über Oberkante Straße

**Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen eines Baumes

Sonstige Planzeichen

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

3. vereinfachte Änderung

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 (1) BauGB**

Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen
ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 17.02.1994, der
1. Änderung und Ergänzung vom 26.07.2001 sowie der 2. Ergänzung vom
04.12.2009, die nicht von der Änderung betroffen sind, behalten ihre
Gültigkeit.

Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 3. vereinfachten Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Lage im Raum



STADT SANGERHAUSEN
Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet
Erfurter Straße"
3. vereinfachte Änderung basierend auf dem rechtskräftigen
Bebauungsplan vom 17.02.1994, der 1. Änderung und Ergänzung vom
26.07.2001 und der 2. Ergänzung vom 04.12.2009

Bearbeiter: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentaleweg 10 06206 Sangerhausen	Maßstab 1:1000	Datum Erneuert, Juli 2020
--	-------------------	------------------------------