

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER
DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 7 „AN DER
WASSERSCHLUFT“

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7
„An der Wasserschluff“ vom 23.04.1998

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 12.12.2019 die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „An der Wasserschluff“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wasserschluff“ ist mit seiner Bekanntmachung in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 23.04.1998 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. 7
„AN DER WASSERSCHLUFT“

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 12.12.2019
Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sangerhausen, den 12.12.2019
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 12.12.2019 bis zum 12.12.2020 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 12.12.2019 in den „Sangerhäuser Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sangerhausen, den 12.12.2019
Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019 geprüft.

Sangerhausen, den 12.12.2019
Der Oberbürgermeister

5. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2019 gebilligt.

Sangerhausen, den 12.12.2019
Der Oberbürgermeister

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

Sangerhausen, den 12.12.2019
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 12.12.2019 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 12.12.2019 in Kraft getreten.

Sangerhausen, den 12.12.2019
Der Oberbürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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 12.12.2019
Der Oberbürgermeister

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. GE
Das gesamte Bebauungsgebiet wird als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2.
Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumas- senzahl von 3,0 geregelt.
- 1.3.
Entsprechend den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung wird eine offene, maximal 2 - geschossige Bebauung festgelegt. Die maximale Traufhöhe wird auf 8,0 m begrenzt.
- 1.4.
Die bauliche Nutzung im GE(1) wird durch die Auflagen der Energiebetriebe (MEAG, GSA) eingeschränkt:
- Zur Gasdurchdrückung ist ein Schutzstreifen von beidseitig je 10 m, frei von jeglicher Bebauung erforderlich.
- Zur 110 kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von je 25 m beidseitig der Leitungsschneise einzuhalten. Für Baumaßnahmen in diesem Bereich sind in Abtimmung mit der MEAG Halle Unterbaugenehmigungen sowie beschränkte persön- liche Dienstleistungen erforderlich.
- Im Bereich der im Plan dargestellten 20 kV - Freileitungen ist ein waagerechter Abstand von mindestens 5 m zwischen dem äußeren Leiterraum und der nächstgelegenen Gebäudemengrenzung sowie Baumanpflanzung frei zu halten. Im Be- reich der Erdkabel darf in einem Abstand von 2,5 m beidseitig der Kabel das Geländelevel nicht verändert werden. Dieser Streifen ist gleichfalls von einer Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.
Nach einem evtl. Rückbau der Leitungen erfolgt die Nutzung entsprechend der Festsetzungen der Pkt. 1.1. bis 1.3.
- 1.5.
Im GE(1) ist die Errichtung eines Sendemastes für Funkzwecke mit einer maximalen Höhe von 40 m zulässig.

- 1.6
Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

2. Verkehrserschließung

- Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Bundesstraße 86. Zu diesem Zweck ist ein Knotenausbau mit Linkabbiegespur erforderlich.
- Die Zufahrten zu den einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt über die Planstraße A, B, C und D. Im GE(1) ist eine Havariezufahrt (7,0 m breit R = 5,0 m), direkt auf die B86, südlich der Gasetellen zulässig.
- Die Zufahrten zu den GE(1) und (3) von der Planstraße A aus sind mindestens 50 m von Kreuzungsbereich der B86 entfernt einzuordnen (siehe Planstreitig). Ausnahme: Zufahrt zum RRB und zur Traflo- bzw. Gasreglerstation.
- Die Anbindung der Wassergewinnungsanlage an den öffentlichen Straßenraum sowie die Zufahrt zur Gasreglerstation und zur geplanten Trafostation wird jeweils über ein Fahrrecht zugunsten der anzubindenden Grundstücke gesichert.
- Die gemäß Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.

3. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Fliegeemaßnahmen)

- Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 NatSchG u. v. 11.02.1992)
- 3.1.
Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortge- rechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen.
- 3.2.
Die anzupflanzenden Laubgehölze werden in Form von Hochstämmen und Stammbrüchen angepflanzt. Der Stamm- Umfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen. Stämme sollten mindestens 80 cm, Bäume 150-200 cm hoch sein.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 20 % der Flächen innerhalb der Baufelder sind als Grünflächen anzulegen, wobei 30 % dieser Flächen von Baumgruppen überdeckt sein müssen.

- Mindestens 50 % der Verkehrsflächen einacht, der Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Rasenpflaster, Schotter o.a. durchlässigen Materialien zu befestigen.

- Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Decken zu versehen. Die Stellplätze für Kraftfahr- zeuge sind so zu gestalten, daß zwischen je 10 Stellplätzen eine 2,5 m breite Grünfläche angelegt wird, auf der jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

- An Fassadenfronten über 30 m Länge sind auf mindestens 20 % der Länge die Außenwandflächen zu begrünen.

3.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrundstücke sind so anzulegen, daß eine ungehinderte Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser erfolgen kann.

- 30 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon mindestens 70 % mit einhei- mischen, standortgerechten Laubgehölzen zu überdecken sind.

3.5. Straßenbegleitgrün innerhalb des Gewerbegebietes

- Die Flächen innerhalb der öffentlichen Straßenräume der Planstraßen A, B und D, die nicht zur Nutzung als Fahrbahn, Rad- oder Fußweg oder als Einbahnengrenze befestigt werden, sind dauerhaft zu begrünen und als einheitliche Baum- reihe zu bepflanzen, wobei im Abstand von 10 m ein Hochstamm anzupflanzen ist. Der Grünstreifen soll eine Mindest- breite von 2,0 m aufweisen.

3.6. Von Bebauung frei zu haltender Bereich entlang der B 86

- Der entlang der B 86 dargestellte Bereich, der von Bebauung frei zu halten ist, ist dauerhaft zu begrünen und auf minde- stens 20 % der Fläche mit Gehösch und mit Obstbäumen zu bepflanzen (Bei den Pflanzarbeiten in diesem Bereich sind vorher die Leitungstrassen zu überprüfen) Im Kreuzungsbereich der B 86 mit der Planstraße A sind die Bepflanzungen so anzuordnen, daß ausreichend Sicht auf die übergeordnete Straße gewahrt wird.

3.7. Bepflanzungen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze

- Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Schutzpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze anzulegen und zu unterhalten, wobei entlang eines 5 m breiten Streifens mindestens 80 % mit Baum- und Strauchgruppen zu überpflanzen sind.

3.8. Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

- Anpflanzung großkroniger Bäume im öffentlichen Straßenraum an den dafür gekennzeichneten Stellen

3.9. Pflanzgebote

- Folgende Gehölze sind als Leitarten zu verwenden

- | | |
|--|--|
| - Acer platanoides (Spitzahorn) | - Corylus avellana (Haselnuß) |
| - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) |
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Quercus robur (Sommeresche) | - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) |
| - Quercus petraea (Winteresche) | - Prunus spinosa (Schlehe) |
| - Prunus avium (Weißdorn) | - Cornus sanguinea (Hortweide) |
| - Tilia cordata (Winterlinde) | - Hedera helix (Efeu) |
| - Tilia platyphyllos (Sommerlinde) | - Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Mauerefeu) |
| - Tilia cordata (Winterlinde) | - Parthenocissus tricuspidata "Veltchii" (Wilder Wein) |
| - Tilia europaea Pallida (Kaiserlinde) | |
| - Prunus avium (Weißdorn) | |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | |

3.10. Umgang mit Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen bzw. in Regenrückhaltebecken zu sammeln.

3.11. Fertigstellungstermin

- Damit der angestrebte Biotopwert in einer vorherbestimmten Zeit wirksam wird, werden folgende Fristen zur Realisierung der Begründungsmaßnahmen gem. § 178 BauGB festgesetzt:

- Die im Pflanzgebot festgesetzten Begründungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Bezug der Gewerbebetriebe auszuführen, die öffentlichen Grünanlagen spätestens 3 Jahre nach Beginn der Einrichtungsarbeiten.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1. Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszuführen. Zulässige Dachneigung 5 - 25°
- 1.2. Bei Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden mit Wohnungen sind Walmdächer zulässig. Zulässige Dachneigung bis max. 45°

2. Fassadengestaltung

- 2.1. Farbgebung nur in Pastellfarben zulässig

3. Werbeanlagen

- 3.1. Werbung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur an Außenwänden der Gebäude bzw. am Grundstückseingang flächig angebracht zulässig.

- 3.2. Die von den Umfassen der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der Wandfläche auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.

- 3.3. Dachreklamewerbung ist unzulässig.

- 3.4. Ein Werbesammlerträger im Eingangsbereich des Gewerbegebietes ist zulässig. Die Festsetzungen gem. Pkt. 3.1. bis 3.3. gelten nicht für den Werbesammlerträger.

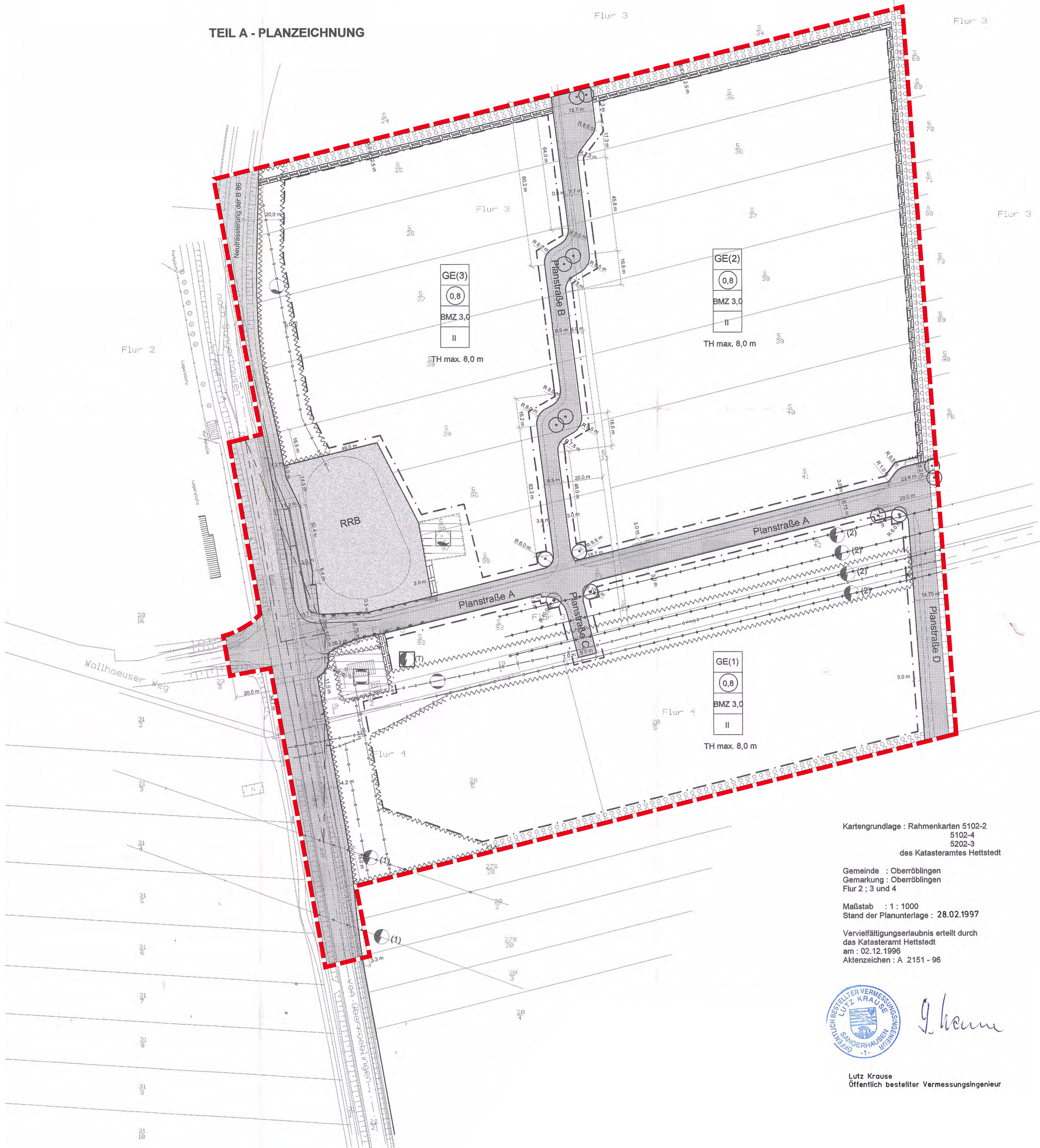
4. Einfriedungen

- 4.1. Einfriedungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion, maximal in einer Höhe von 2,0 m zulässig.

- 4.2. Freilebende Hecken sowie Schlingern an Zäunen sind zulässig.

- Innerhalb des GE(1) sind bis zum Zeitpunkt des Rückbaus der oberirdischen Energieleitungen für Dachneindeckungen sowie Fassadengestaltungen nur nichtleitende Materialien zu verwenden.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage : Rahmenkarten 5102-2, 5102-4, 5202-3
des Katasteramtes Hettstedt

Gemeinde : Oberröblingen
Gemarkung : Oberröblingen
Flur 2, 3 und 4

Maßstab : 1 : 1000
Stand der Planunterlage : 28.02.1997

Vervielfältigungs- und Nutzungs-
erlaubnis erteilt durch
das Katasteramt Hettstedt
am : 02.12.1996
Aktenzeichen : A 2151 - 98



Lutz Krause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANZEICHEN

GE	Gewerbegebiet
0.8	Grundflächenzahl
BMZ 3.0	Baumassenzahl
II	2 - geschossig
TH max. 8,0 m	maximale Traufhöhe

Baugrenze	
öffentliche Verkehrsfläche	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)	
Gasdurchdrückung	
Regenwasserleitung	
Hauptversorgungsleitung (oberirdisch)	
110-kV-Freileitungen	
20-kV-Freileitungen	
Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung : Wasser (Brauchwassergewinnungsanlage "Brunnen 2" der Mammut Getränke GmbH)	
Gasdruckreglerstation	
Reservestellplatz für eine Trafostation	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
anzupflanzende Bäume	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
Einfahrtsbereich	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Entwässerungsräume zur Ableitung von Oberflächenwasser	
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans	
von Bepflanzung und sonstigen Anlagen über 0,80m Höhe freizuhaltendes Sichtdreieck	
Nachrichtliche Übernahmen	
Nachrichtliche Übernahmen	
RRB	Regenrückhaltebecken einschließlich dazugehöriges Umfeld als Autobahnabwurf
	Neutrassierung der B 86

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflußbereich des ehemaligen Kupferschieferfahrbahns "Sangerhäuser Revier". Baugeschichtliche Details sind durch Baugrundgutachten zu klären.

Bergbauabergewinnungen : Das Plangebiet befindet sich zum Teil in dem nach Einigungsvertrag als Bergwerkseigentum aufrechterhaltenen Gewinnungsrecht "Sangerhäuser Revier" für den bergfreien Bodenschatz Kupfererz.

Bebauungsplan Nr. 7
"An der Wasserschluff"
OT Oberröblingen
1. vereinfachte Änderung

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



STADT SANGERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wasserschluff"
OT Oberröblingen

1. vereinfachte Änderung
basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 23.04.1998

Bearbeiter Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen	Maßstab 1 : 1000	Datum Entwurf, Juli 2020
--	---------------------	-----------------------------