BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "ÜBER DER WASSERSCHLUFT" 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 „ÜBER DER WASSERSCHLUFT“

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan
Nr. 9 „Über der Wasserschluft“
vom 12.04.2001 sowie der 1. vereinfachten Änderung vom 05.06.2003
und der 2. vereinfachten Änderung vom 01.04.2004

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. 9 „Über der Wasserschluft“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Über der Wasserschluft“ ist mit seiner Bekanntmachung in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 12.04.2001 in Kraft getreten. Die 1. vereinfachte Änderung ist am 05.06.2003 und die 2. vereinfachte Änderung am 01.04.2004 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 „ÜBER 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

   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 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 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 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Sangerhausen, den

   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.
Die gem. § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind zulässig.

1.2.
Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 geregelt.

1.3.
Entsprechend den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung wird eine offene, maximal 1 bzw. 2 - geschossige Bebauung festgelegt. Die maximale Traufhöhe wird auf 8,0 m begrenzt.

1.4
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 erforderlich.
- Die Zufahrten zu den einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt über die Planstraßen E und F.
- Die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken von der Planstraße E aus sind mindestens 50 m vom Kreuzungsbereich der B86 entfernt einzuordnen (siehe Planeintrag).
- Die gemäß Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.

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

Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 NatSchGLSA v. 11.02.1992)

3.1.
Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen.

3.2.
Die anzupflanzenden Laubgehölze werden in Form von Hochstämmen und Stammbüschen angepflanzt. Der Stamm-Umfang muss mindestens 14 - 16 cm betragen. Sträucher sollten mindestens 80 cm, Bäume 150-200 cm hoch sein.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Maximal 70 % der gem. GRZ überbaubaren Grundstücksflächen dürfen völlig versiegelt werden.
Die übrigen Flächen sind als begrünte Flächen zu befestigen (z.B. Rasengittersteine o.ä.).

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Decken zu versehen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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.

3.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die gem. GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20 % der gewerbl. genutzten Grundstücksflächen) sind so anzulegen, dass eine ungehinderte Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser erfolgen kann.
Je 100 m^2 nicht überbaubare Grundstücksflächen ist jeweils 1 Einzelbaum mit ca. 5 m^2 Kronendurchmesser anzupflanzen.

Zusätzlich sind entlang der äußeren Grundstücksgrenzen im Bereich der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze 3 m breite, im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze 5 m breite Hecken- und Gebüschpflanzungen anzulegen sowie im Abstand von ca. 7 lfm je ein Laubbaum zu pflanzen.
Im Kreuzungsbereich (jeweils beidseitig auf 35 m Länge) ist zur Vermeidung von Sichtbehinderung die Anpflanzung auf eine maximale Wuchshöhe von 0,6 m zu begrenzen.

3.5. Straßenbegleitgrün innerhalb des Gewerbegebietes

Die Flächen innerhalb der öffentlichen Straßenräume der Planstraßen E und F die nicht zur Nutzung als Fahrbahn, Rad- oder Fußweg oder als Entwässerungsrinne befestigt werden, sind dauerhaft zu begrünen und als einseitige Baumreihe zu bepflanzen, wobei im Abstand von 10 m ein Hochstamm anzupflanzen ist. Der Grünstreifen soll eine Mindestbreite 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.

3.7. Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft an Orten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für den lt. Biotopplanz nicht ausgeglichenen Biotopwert (gem. Biotopwertberechnung nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 29.6.1992) sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der vertraglichen Regelung zwischen Gemeinde und Investor vom zu realisieren:

Ableitend aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Oberröblingen (Planungsbüro SRL Weber, April 1999) werden als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes landschaftspflegerische Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Klärteiche der früheren Zuckerfabrik festgelegt.

3.8. Pflanzgebote

Folgende Gehölze sind als Leitarten zu verwenden

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Quercus robur (Sommereiche)
- Quercus petraea (Wintereiche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphylos (Sommerlinde)
- Robinia pseudocacacia (Robinie)
- Prunus avium (Wildkirsche)

- Corylus avellana (Haselnuß)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

3. 9. Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen bzw. in Regenrückhaltebecken zu sammeln.

Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum ist über Versickerung dem Wasserhaushalt zurückzuführen.

3.10. Fertigstellungsfristen

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

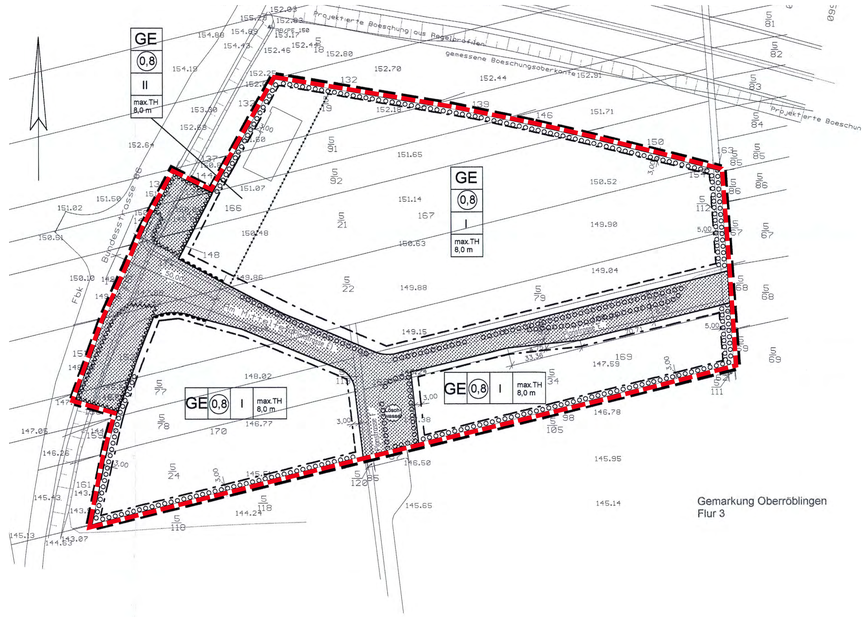
Die im Pflanzgebot festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Bezug der Gewerbebetriebe auszuführen, die öffentlichen Grünanlagen spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Einfriedungen

Einfriedungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion, maximal in einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Freiwachsende Hecken sowie Schlinger an Zäunen sind zulässig.

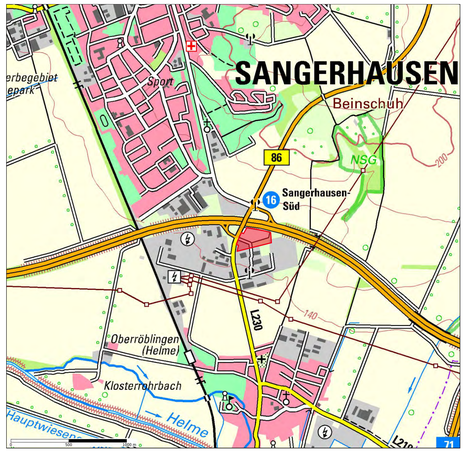
TEIL A - PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage
Liegenschaftskarte des Katasteramtes :
Gemeinde : Oberröblingen
Gemarkung : Oberröblingen
Flur : 3
Maßstab : 1 : 1000
Stand des Liegenschaftskatasters : September 2002
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am : 19.07.2000
Aktenzeichen : A 2497 - 2000

Die 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

LAGE IM RAUM



PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung — § 5 Abs. 2 (1) BauGB

GE	Gewerbegebiet	GE	Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl	0,8	Grundflächenzahl
I	1 - geschossig	II	2 - geschossig
max.TH 8,0 m	maximale Traufhöhe	max.TH 8,0 m	maximale Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 (2) BauGB

Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 (11) Abs. 6 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 (4,11) Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 5 Abs. 2 (10) Abs. 4 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 (10) Abs. 6 BauGB

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung — § 16 BauNVO

Löschwasserbehälter

Hinweis

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Kupferschieferabbaugebietes "Sangerhäuser Revier".
Die Durchführung einer Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

Bebauungsplan Nr. 9
"Über der Wasserschluft"
OT Oberröblingen
3. vereinfachte Änderung

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

STADT SANGERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 9
"Über der Wasserschluft" OT Oberröblingen
3. vereinfachte Änderung basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 12.04.2001 sowie der 1. vereinfachten Änderung vom 05.06.2003 und der 2. vereinfachte Änderung vom 01.04.2004

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