

Stadt Sangerhausen

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

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 8 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 17, 19 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§ 23 BauNVO
BauG	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRZ	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRZ	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
G	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	öffentlich	
p	privat	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

M 1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, hier: Maßnahmen zum Ausgleich	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
P 1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

§30	§ 30-Biotop	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Sangerhausen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

152	Flurstücksnummer
	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, Motorräder 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 Nr. 2 und 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3: Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieser Sälzung.
 - 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 Gängen 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 wasserdrchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
 - 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 Absammels sind die geeigneten Habitatsflächen auszuzeichnen und die Vegetationsschicht regelmäßig zu mähen (maximale Schnitthöhe 5 cm). Die Zauneidechsen sind durch Eierfallen oder Handfang abzusammeln und in Ersatzlebensräumen gemäß Festsetzung 4.4 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 4.3. Jede Reptilienburg besteht aus Sonnenplätzen (vegetationsfreie Bereiche) und Versteckmöglichkeiten (Totholz- bzw. Reisighaufen) sowie Liegeplätzen (vegetationsfreie Sandhaufen). Bis zum Abschluss der Baumaßnahme sind die Reptilienburgen nach Vorgabe des Fachgutachters auszuzeichnen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist zu gewährleisten. Dazu sind in den Reptilienburgen aufwachsende Gehölze zu entfernen. Eine Funktionskontrolle erfolgt über einen Zeitraum von 5 Jahren, wobei die Habitats 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 Gehölzentrnahmen 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 standortthermischen Gehölzen zu entwickeln. Es sind mindestens 5 Gehölzinseln anzupflanzen. Die Gehölzflächen sind nach einer zweijährigen Entwicklungsphase der Sukzession zu überlassen. Es ist ausschließlich Pflanzgut aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 2) zu verwenden, die Herkunft ist nachzuweisen.
 - Pflanzaster: 2,0 x 2,0 m, Anteil Baum- / Strauch 1 - 10
 - Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter 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 Herkünften (Produktionsraum 3) 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 4.4 einzuordnen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P 1 ist eine Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen Herkünften (Vorkommensgebiet 2) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Pflanzaster: 1,5 x 1,5 m
 - Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm (Strauch)
- Umgrenzung 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 Bedrohungen 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 Fundoberfläche 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 Ergebnisse sind gesicherte Aussagen zur 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 Kampfmittelkunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampM-GAVO) sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

Gewässer 2. Ordnung

Innerhalb des Flurstückes 156 der Flur 17, Gemarkung Sangerhausen verläuft ein Gewässer 2. Ordnung (Hungergraben). Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 20 WG LSA ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante sowie die damit verknüpften Ufgen bzw. Verorte einzulasten.

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 Reptilienschutzzweckes einschließlich Freigabe zum Rückbau
- Kontrolle der getrennten Entnahme des Oberbodens und der sachgerechten Zwischenlagerung
- Kontrolle der Ausbringung im Bereich der Maßnahmefläche M 1

Natur- und Bodenschutz

Der Gehölzriegel entlang des Hungergrabens ist ein geschütztes Biotop. Damit sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Bodenschutz

Es handelt sich bei den vorherrschenden Böden der Vorhabenfläche um Böden mit überdurchschnittlich hohen Bodenfunktionen. Mit der Vorhabenplanung ist ein Konzept zur Wiederverwendung des Mutterbodens zu erarbeiten.

Stellplatzsätzung

Im Zuge der Errichtung von Stellplätzen ist die Stellplatzsätzung der Stadt Sangerhausen, und hier insbesondere der § 3 Abs. 2 der Stellplatzsätzung, zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat in seiner Sitzung am 14. November 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“ beschlossen (Beschluss-Nr. 3-5/19). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 18. Dezember 2019 im amtlichen Mitteilungsblatt "Sangerhäuser Nachrichten" Nr. 12/2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10. Februar 2021 bis einschließlich 19. März 2021 erfolgt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Sangerhäuser Nachrichten" Nr. 01/2021 am 02. Februar 2021. Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Sangerhausen eingesehen werden.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21. Januar 2021 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat am 17. Juni 2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom Mai 2021 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie, diese Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im amtlichen Mitteilungsblatt "Sangerhäuser Nachrichten" Nr. 06/2021 vom 06. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Juni 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Begründung sowie der Artenschutzbeitrag, der Umweltbericht und der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg" haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Juli 2021 bis 17. August 2021 während folgender Zeiten bei der Stadtverwaltung Sangerhausen, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Stadtplanung, Zimmer 212 in 06526 Sangerhausen, Markt 7a:
 - Montag 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 15:00 Uhr
 - Dienstag 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 18:00 Uhr
 - Mittwoch 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
 - Donnerstag 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
 - Freitag 9:00 Uhr – 12:00 Uhr
öffentlich auslegen.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Sangerhausen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom September 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg" am als Sitzung beschlossen. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG) hingewiesen. Die Sitzung ist am in Kraft getreten.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister
- Ausfertigungsvermerk
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ausgefertigt.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister

- Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbegebiet Grabenweg“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt "Sangerhäuser Nachrichten" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.
- Sangerhausen, den (Siegel) Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Sangerhausen von folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Gewerbegebiet Grabenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Gewerbegebiet Grabenweg" rektifikativ.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

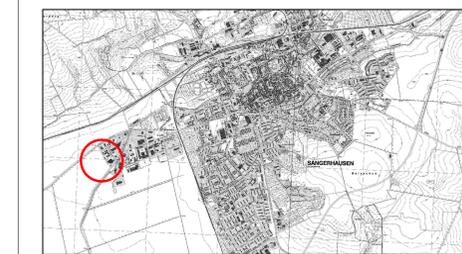
Baumutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1082)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.



Stadt Sangerhausen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Gewerbestandort Grabenweg“

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktueller Stand der Planung	November 2021
Gemarkung	Sangerhausen
Flur	17
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.