STADT SANGERHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "WOHNGEBIET OSTSIEDLUNG"

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „WOHNGEBIET OSTSIEDLUNG“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

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 den einfachen Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Ostsiedlung“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 14.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 02.06.2020 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 des einfachen Bebauungsplans Nr. 42 „Wohnbebauung Ostsiedlung“, 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. Der einfache Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Ostsiedlung“, 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. Der einfache Bebauungsplan Nr. 42 „Wohnbebauung Ostsiedlung“ 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

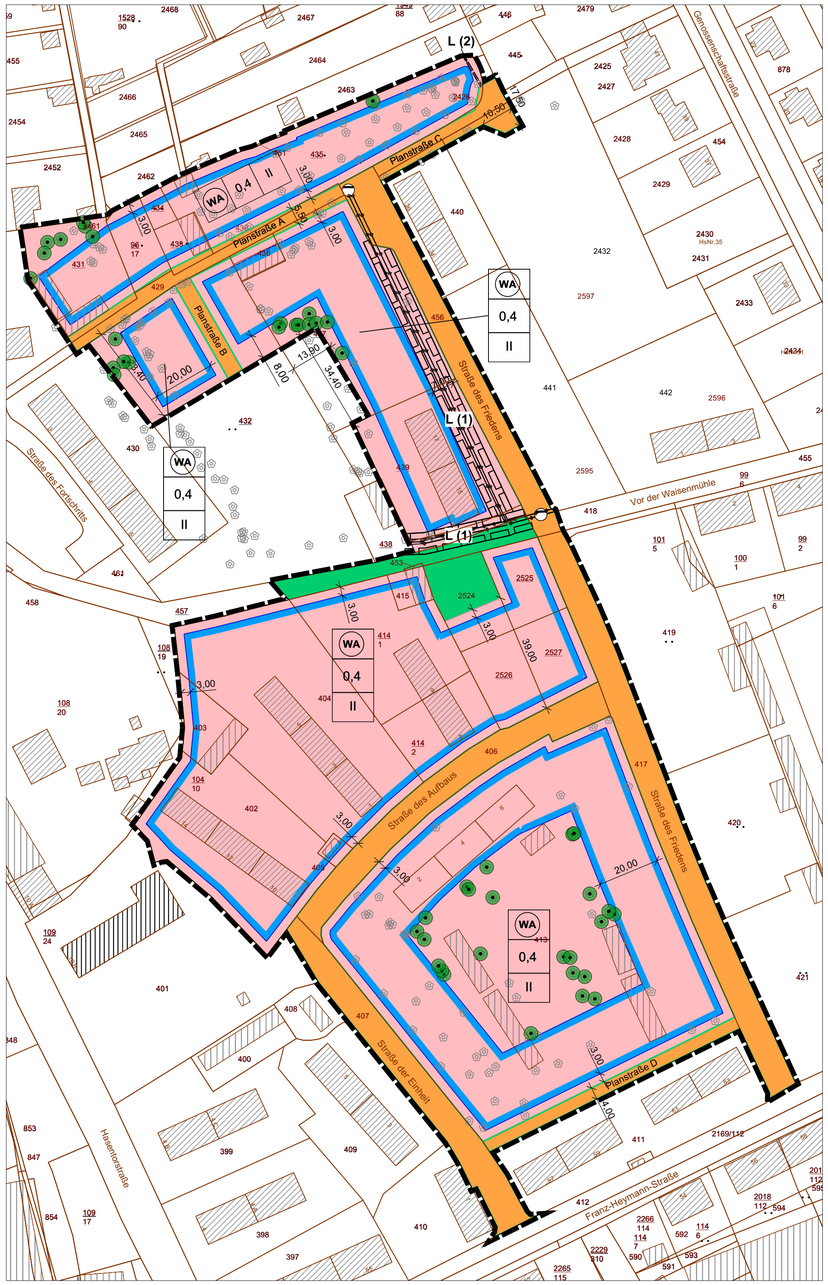
   Der Oberbürgermeister

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 A PLANZEICHNUNG



KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem ALKIS
Stadt Sangerhausen
Stand 10/2018
Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abbildung, Zone 32, Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832,
Geobasisdaten @ GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / A18-8000127-2011-8.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO

   Zulässig sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

   Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

4. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

4.1 Für die in der Planzeichnung mit „L (1)“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 7,0 m zugunsten des Wasserverbandes „Südharz“, Am Brühl 7, 06526 Sangerhausen festgesetzt.

   Der Wasserverband „Südharz“ ist berechtigt, auf dem Flurstück trink- und abwassertechnische Anlagen einschließlich Schächte und Zubehör zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten.

   Weiterhin sind der Wasserverband „Südharz“ oder von ihm Beauftragte (Dritte) befugt, die beanspruchte Flurstücksfläche zur Ausübung/Durchführung von Wartungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zu betreten und zu befahren.

4.2 Für die in der Planzeichnung mit „L (2)“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom GmbH festgesetzt.

4.3 Auf der durch Leitungsrecht beanspruchten Flurstücksfläche dürfen keine tiefwurzelnden Sträucher oder Bäume gepflanzt, keine Bauwerke aller Art errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden. Geländeveränderungen sind nicht erlaubt, die Anlage von befestigten Grundstückszufahrten oder PKW-Stellplätzen ist zulässig.

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

5.1 **Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten**

   Werden bei der Fällung des betroffenen Baumbestands im Zuge der Nachkontrolle Niststätten von Höhlenbrütern oder Fledermausquartiere festgestellt, müssen diese ausgeglichen werden. Je nach Fledermausquartiertyp oder betroffener höhlenbrütenden Vogelart sind diese in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mansfeld-Südharz sowie einem Artenschutzsachverständigen in einem Kompensationsverhältnis von 1:3 zu ersetzen. Die Auswahl der jeweils bestgeeigneten Kästen ist dabei individuenabhängig und erfolgt in Abstimmung zwischen Sachverständigen und Naturschutzbehörde.

   Die Anbringung der Ersatzkästen hat dabei im räumlichen Zusammenhang zu erfolgen.

   Standorte für die Anbringung der Kästen sind die Wohngebäude und der Baumbestand der Grundstücke der SWG - Städtischen Wohnungsbau GmbH Sangerhausen, Straße des Friedens Nr. 15-17, Straße des Friedens Nr. 24-26, Vor der Waisenmühle Nr. 1-3, Straße des Fortschritts Nr. 1-2 und Straße des Fortschritts Nr. 3-5.

6. **Baugestalterische Festsetzungen**
   (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA)

6.1 Grundstückseinfriedungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion in maximaler Höhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmen können bei Heckenanpflanzungen sowie Schling- oder Rankpflanzen zugelassen werden.

Hinweise

Artenschutz

Die Gehölzfällungen sollen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG jeweils im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März erfolgen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, muss eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Bei den Gehölzfällungen ist außerdem die Baumschutzsatzung der Stadt Sangerhausen zu beachten. Zusätzlich sind alle Höhlenbäume vor Fällbeginn durch einen Artenschutzsachverständigen auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nachzukontrollieren. Werden entsprechende Hinweise darauf vorgefunden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Höhlen- und Quartierbäume für Fledermäuse und Höhlenbrüter sind vor Fällbeginn durch einen Artenschutzsachverständigen auf ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nachzukontrollieren. Werden entsprechende Hinweise darauf vorgefunden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Denkmalschutz

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 zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- Gebäudebestand
- Baum
- Flurstücksgrenze
- 10/1 Flurstücksnummer

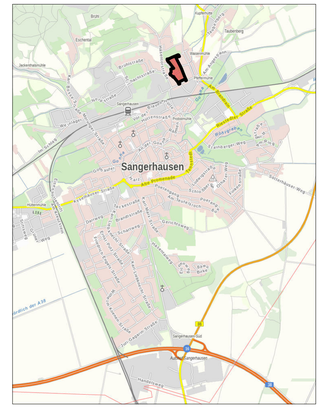
Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächen-zahl
maximale Geschossigkeit

PLANZEICHEN

		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II	maximale Geschossigkeit	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB
Versorgungs- und Abwasserleitungen		§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
	Leitung unterirdisch	
	Schmutz- und Regenwasser	
Sonstige Planzeichen		
L (1)	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes "Südharz"	
L (2)	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Telekom GmbH	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB

LAGE IM RAUM



STADT SANGERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 42
"Wohngebiet Ostsiedlung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Planverfasser:	Maßstab:	
Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	1 : 1 000	Entwurf November 2021