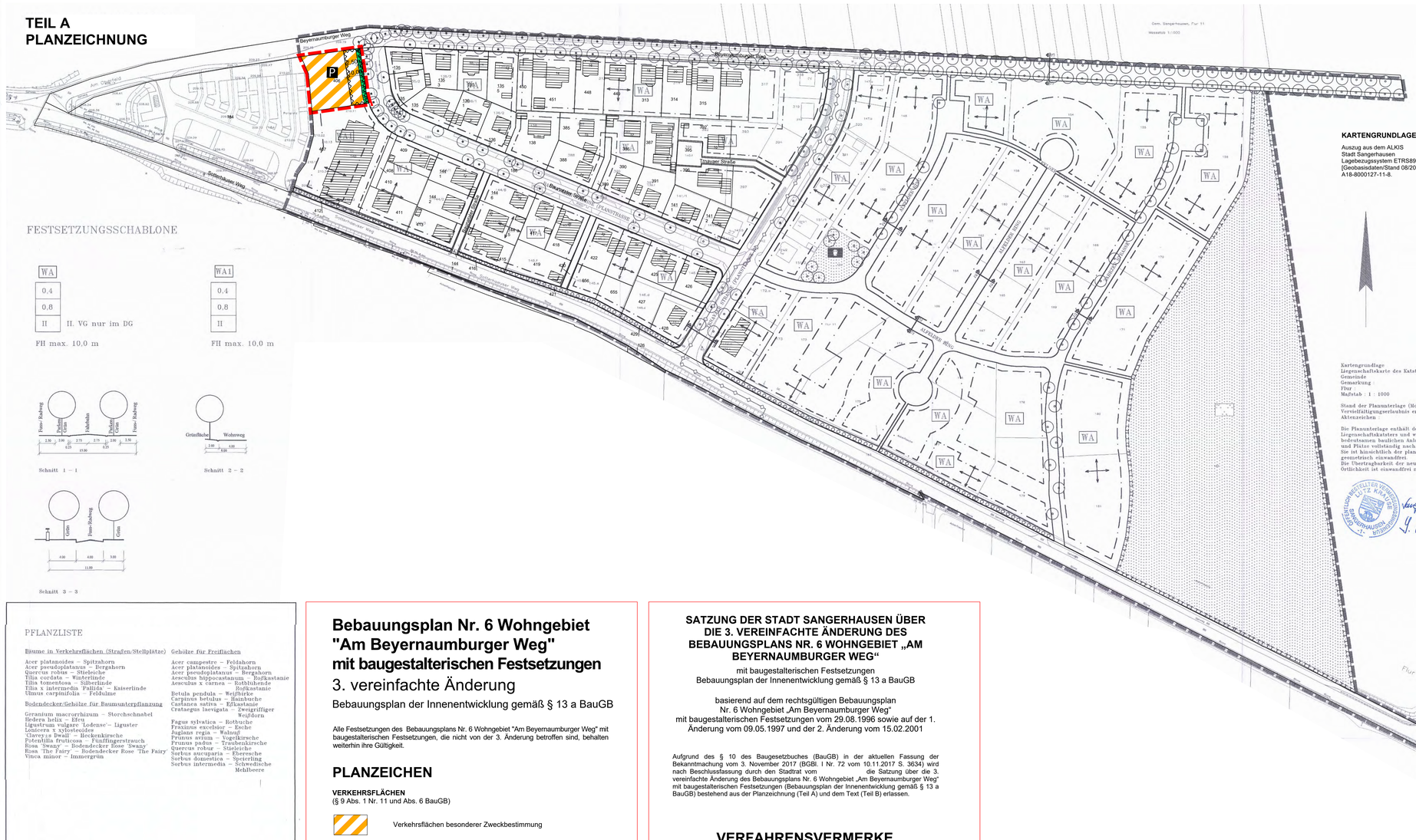
TEIL A
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

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

WA		Allgemeines Wohngebiet
0,4		Grundflächenzahl
0,8		Geschossflächenzahl
II	II. VG nur im DG	Zahl der Vollgeschosse, 2. Vollgeschss ist nur im Dachgeschoss zulässig
FH max 10,0 m		Firsthöhe maximal 10,0 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)

Straßenbegrenzunglinie

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung
Parkanlage
Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
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

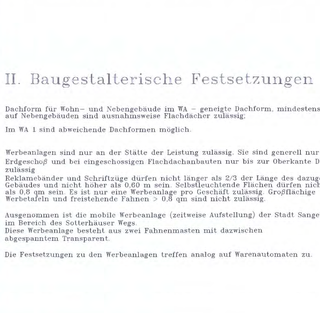
Sonstige Planzeichen

Hauptfirstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs es Bebauungsplans

gem. Geotechn. Untersuchungsbericht vom 24.5.94
werden teen. Sicherungsmaßnahmen für Hochbauten erorderlich

FESTSETZUNGSSCHABLONE

WA	WA1
0,4	0,4
0,8	0,8
II	II
II. VG nur im DG	
FH max. 10,0 m	FH max. 10,0 m



KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus dem ALKIS
Stadt Sangerhausen
Lagebezugssystem ETRS89, UTM-Abildung, Zone 32, Lagestatus 489, EPSG-Code: 25832,
[Geobasisdaten/Stand 08/2021] (c)LVermGeo LSA (wwwlvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A18-8000127-11-8.

Kartengrundlage :
Liegenschaftskarte des Katasteramtes :
Gemeinde
Gemarkung :
Flur :
Maßstab : 1 : 1000

Stand der Planunterlage (Monat / Jahr) :
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am :
Aktenzeichen :

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.

Sangerhausen, 12.01.2022

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen in den jeweiligen Baufeldern.

2. Grünordnung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)

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

2.1. Auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchearten vorzusehen (lt. Pflanzliste).

2.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 70 % der Freiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine 30 – 50%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (ein Baum entspricht 25 m. ein Strauch entspricht 1 m), je 250 m Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.

2.3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Stotterhäuser Weges soll im Wechsel zwischen Sträuchern und Baumen ein dichter Pflanzstreifen angelegt werden (siehe Pflanzliste).

2.4. Die Kfz.–Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, und zwar: 1 Baum pro 4 – 6 Stellplätze. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., 18 – 20 cm Stammumfang. Die Bäume sind zu pflegen und ständig zu ersetzen. Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Belages gewährleistet ist (breitfugig verlegtes Pflaster).

2.5. Entlang der Verkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten Einzelbäume wie folgt zu pflanzen: im öffentlichen Straßenraum ein Baum je 5 –10 m, in den Erschließungsstraßen ein Baum je 10 –15 m.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., 18 – 20 cm Stammumfang bei mittelhohen bis hohen Bäumen; Hochstamm, 3xv, 14 – 16 cm Stammumfang bei kleinkronigen Bäumen
Die Bäume sind zu pflegen und ständig zu ersetzen.
Pflanzvorschlage lt. Pflanzliste.

2.6. Für jeden gepflanzten Baum auf den Kfz.–Stellplätzen bzw. entlang der Verkehrsflächen ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 – 6 qm offenzuhalten und mit niedrigwachsenden Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Zum Schutz vor salzhaltigem Tauwasser und Überfahren des Wurzeltellers sind geeignete Maßnahmen durchzuführen (Holzpflöcke, Hochborde, etc.).

2.7. Auf den geplanten Fuß- und Radwegen in den Grünflächen sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, wie Asphalt und Beton, unzulässig. Statt dessen sind Materialien zu wählen, die eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen (Schotter, ungebundene Regedecke, Pflasterbelag, etc.).

2.8. Stichstraßen und reine Wohnstraßen sind mit Pflasterbelag auszustatten, so daß die Teilversickerung von Niederschlagwasser gewährleistet ist.

2.9. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über eine Regenwasserableitung einem aufgeführ des Plangebietes zu errichtenden Regenrückhaltebecken zuzuführen. Der Anschluß der Baugrundstücke zur Ableitung des Dachflächenwassers ist zulässig. Das im übrigen auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2.10. Im Bereich von Kinderspielplätzen sollen Pflanzungen mit ungiftigen und dornenlosen Pflanzenarten durchgeführt werden.

2.11. Baugrundstücke, die vorübergehend unbebaut sind, sind in der Zwischenzeit als extensive Grünfläche anzulegen (z. B. Wildblumenwiese etc.) oder als Nachflächen zu belassen.

2.12. 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 des Wohngebäudes auszuführen, die öffentlichen Grünanlagen spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten.

PFLANZLISTE

Bäume in Verkehrsflächen (Straßen/Stellplätze)

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Quercus robus – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia x intermedia 'Pallida' – Kaiserlinde
Ulmus carpinifolia – Feldulme

Bodendecker/Gehölze für Baumunterpflanzung

Geranium macrorrhizum – Storchschnabel
Hedera helix – Efeu
Ligustrum vulgare 'Lodense' – Liguster
Lonicera xylosteoides – Heckenkirsche
Symphoricarpus chenaultii – Knuffingerstrauch
Potentilla fruticosa – Fünffingerstrauch
Rosa 'Swanpy' – Bodendecker Rose 'Swany'
Rosa 'The Fairy' – Bodendecker Rose 'The Fairy'
Vinca minor – Immergrün

Gehölze für Freiflächen

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Aesculus x carnea – Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula – Weißbirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Castanea sativa – Eßkastanie
Crataegus laevigata – Zweigriffiger Weißdorn
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Juglans regia – Walnuß
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Speierling
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Gehölze für Freiflächen

Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus carpinifolia – Feldulme
Ulmus glabra – Bergulme
Obstbäume
Cornus alba – Weißer Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rugosa – Apfelrose
Salix aurita – Öhrchenweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Aschweide
Sambucus nigra – Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Klettergehölze für Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla – Pfeifenblume*
Clematis montana – Anemonenwaldrebe*
Clematis tangutica – Goldwaldrebe*
Clematis 'Hybriden' – Großblumige Waldreben*
Euonymus fortunei
'Radicans' – Kletterspindelstrauch
Euonymus fortunei
'Vegetus' – Kletterspindelstrauch
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletterhortensie*
Jasminum nudiflorum – Winterjasmin*
Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt*
Lonicera henryi – Immergrünes Geißblatt*
Lonicera x heckrottii – Geißblatt*
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein*
Parthenocissus tricuspidata
'Veitchii' – Wilder Wein*
Spalierobst*
Kletterrosen*
Wisteria sinensis – Chinesischer Blauregen*

* die Pflanzen benötigen eine Rankhilfe

II. Baugestalterische Festsetzungen

Dachform für Wohn- und Nebengebäude im WA – geneigte Dachform, mindestens 35°, auf Nebengebäuden sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Im WA 1 sind abweichende Dachformen möglich.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulassig. Sie sind generell nur im Erdgeschoß und bei eingeschossigen Flachdachanbauten nur bis zur Oberkante Dachgesims zulassig
Reklamebänder und Schriftzüge dürfen nicht länger als 2/3 der Länge des dazugehörigen Gebäudes und nicht höher als 0,60 m sein. Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 0,8 qm sein. Es ist nur eine Werbeanlage pro Geschaft zulassig. Großflächige Werbetafeln und freistehende Fahnen > 9,8 qm sind nicht zulassig.

Ausgenommen ist die mobile Werbeanlage (zeitweise Aufstellung) der Stadt Sangerhausen im Bereich des Sotterhäuser Wegs.
Diese Werbeanlage besteht aus zwei Fahnenmasten mit dazwischen abgespanntem Transparent.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen treffen analog auf Warenautomaten zu.

Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet "Am Beyernaumburger Weg" mit baugestalterischen Festsetzungen

3. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet "Am Beyernaumburger Weg" mit baugestalterischen Festsetzungen, die nicht von der 3. Änderung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

PLANZEICHEN

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzfläche)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. vereinfachten Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Festsetzung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll analog zur textlichen Festsetzung 2.3 im Wechsel zwischen Sträuchern und Bäumen ein dichter Pflanzstreifen angelegt werden (siehe Pflanzliste).

2. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der festgesetzten Schutzfläche die Anordnung von Parkplätzen untersagt. Die Anordnung von Fahrradstellplätzen bleibt von der Festsetzung unberührt.

Hinweise

Artenschutz
Zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte ist der Baubereich vor Inanspruchnahme der Fläche auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte 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 oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Leitungsbestand
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Sangerhausen GmbH.
Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Sangerhausen GmbH vom 26.1.2022 ist die in das Plangebiet führende Gasleitung im Vorfeld der Erschließungsarbeiten von der Hauptleitung zu trennen.

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 WOHNGEBIET „AM BEYERNAUMBURGER WEG“

mit baugestalterischen Festsetzungen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan
Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“
mit baugestalterischen Festsetzungen vom 29.08.1996 sowie auf der 1. Änderung vom 09.05.1997 und der 2. Änderung vom 15.02.2001

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. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“ mit baugestalterischen Festsetzungen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“ mit baugestalterischen Festsetzungen ist mit seiner Bekanntmachung am 29.08.1996 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist am 09.05.1997 und die 2. Änderung am 15.02.2001 in Kraft getreten.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 18.03.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.05.2021 erfolgt.

Sangerhausen, den
Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2021zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sangerhausen, den
Der Oberbürgermeister

3. 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 16.12.2021 bis zum 28.01.2022 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 07.12.2021 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 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.

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

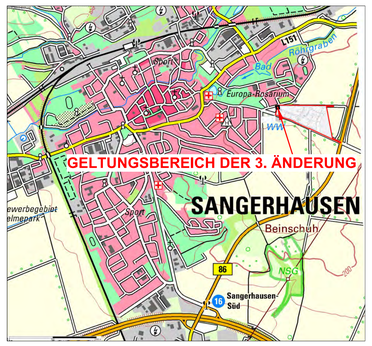
7. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am in den „Sangerhäuser Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist 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 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

LAGE IM RAUM



STADT SANGERHAUSEN		
3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet „Am Beyernaumburger Weg“ mit baugestalterischen Festsetzungen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 29.08.1996 sowie auf der 1. Änderung vom 09.05.1997 und der 2. Änderung vom 15.02.2001		
Bearbeiter Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	**Maßstab** 1 : 1000	**Datum** Februar 2022 Satzung