SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DIE 7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4b GEWERBEGEBIET „MARTINSRIETHER WEG II“

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ vom 04.11.1999
sowie der 1. Änderung vom 01.11.2001, der 2. Änderung vom 15.01.2004, der 3. Änderung vom 27.03.2009, der 4. vereinfachten Änderung vom 30.04.2010 und der 5. vereinfachte Änderung vom 04.05.2021. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. vereinfachten Änderung wurde am 09.03.2023 gefasst, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ ist mit seiner Bekanntmachung in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.11.1999 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung ist am 01.11.2001, die 2. Änderung am 15.01.2004, die 3. Änderung am 27.03.2009, die 4. vereinfachte Änderung am 30.04.2010 und die 5. vereinfachte Änderung am 04.05.2021 in Kraft getreten. Der Aufstellungsbeschluss zur 6. vereinfachten Änderung wurde am 09.03.2023 gefasst, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

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.

7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4b GEWERBEGEBIET „MARTINSRIETHER WEG II“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am ..... 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 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“, 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 unter https://sangerhausen.de/bekanntmachungen/oeffentliche-auslegung 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 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“, 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 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4b Gewerbegebiet „Martinsriether Weg II“ 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

zum Gebiet des B-Planes 4b - 1.-3. Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1. **Art und Maßder baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß§9 (1)1 und 2 BauGB)**

(1) SO-Gebiet (Ursprungsplan 4b und 1. Änderung)
In dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetriebe / großflächige Einzelhandelsbetriebe" sind die unter §11 Abs. 3 Ziff. 1-3 Baunutzungs-verordnung (BauNVO) genannten Nutzungen zulässig.
Die für die Nutzung des Sondergebietes notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb des Sondergebietes zulässig.

(2) SO - Gebiet (2. Änderung)
Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Geschoßfläche von 7.000 m²(in Summe) für B-Plan 4a und 4b. Zusätzlich sind Dienstleistungsbetriebe gestattet, die in einer üblichen Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann.

(3) Bauliche Anlagen (Ursprungsplan 4b und 1. Änderung)
Bauliche Anlagen dürfen mit ihrer Oberkante die als 'maximal' festgesetzte Höhe, bezogen auf den Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der natürlichen gewachsenen Gelände-oberkante, nicht überschreiten.

(4) Bauliche Anlagen (2. Änderung)
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf die durchschnittliche Geländehöhe der Grundstückseinfahrt vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

(5) Maß der baulichen Nutzung (2. Änderung)
Im SO3-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 geregelt. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (außer in zulässigen Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Im SO2-Gebiet wird die Teilfläche, die sich im Geltungsbereich der 2. Änderung befindet, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

2. **Flächen für Nebenanlagen (gemäß§9 (1) 4 BauGB)**

(1) Nebenanlagen (Ursprungsplan 4b und 1. Änderung)
Bei privaten Stellplatzanlagen sind auf den Baugrundstücken je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein hochwüchsiger, großkroniger Baum wahlweise nach der Artenliste 3 in einer Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 12 m² zu pflanzen.
Die Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagarten mit einem Abflußbeiwert <= 0,6 zu befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mindestens 15 % (entspr. DIN 1986).

(2) Nebenanlagen (2. Änderung)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.
Für das Plangebiet werden die Hauptstellflächen festgesetzt.

3. **Besondere Nutzungszwecke von Flächen (gemäß § 9 (1) 9 Bau GB)**

Flächen besonderer Nutzung (3. Änderung)

(1) Auf der unter Punkt 7 Abs. 12 festgesetzten Grünfläche A sind Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr bis maximal 35 % der gesamten festgesetzten Grünfläche zulässig, wobei diese mit wasserdurchlässigen Belagarten mit einem Abflußbeiwert <= 0,6 zu befestigen sind. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mindestens 15 % (entspr. DIN 1986).
Für die Stellplatzflächen notwendige Fahrflächen sind bis zu einem Prozentsatz von 30 % der gesamten festgesetzten Grünfläche zulässig, die Fahrfläche kann als vollversiegelte Fläche hergestellt werden.

(2) Entlang der Straßenfläche wird eine zusätzliche Verkehrsfläche für die Errichtung einer Bushaltestelle des ÖPNV festgesetzt.

4. **Flächen für Verkehrsanlagen (gemäß§9 (1) 11 Bau GB)**

Sichtdreieck (Ursprungsplan 4b und 1. Änderung)

Das Sichtdreieck ist in Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn von Bebauung, Bewuchs und sonstigen Maßnahmen freizuhalten.

5. **Leitungsrechte (gemäß§9 (1) 21 BauGB)**

Leitungsrechte (Ursprungsplan 4b)

Die im Plangebiet gekennzeichneten Leitungen sind in einem beidseitigen Abstand von 3 m zur Leitungstrasse von Bebauung sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
Die in den Gewerbegebieten südlich der Straße "An der Stollenmühle" vorhandenen Elt-Kabel sowie das in im Sondergebiet westlich der Straße "Grüner Weg" verlaufende Elt-Kabel sind bei einer Bebauung zu verlegen oder in die Baumaßnahme zu integrieren.

Leitungsrechte (1. Änderung)

Die im Plangebiet gekennzeichneten Leitungen sind in einem beidseitigen Abstand von 3 m zur Leitungstrasse von Bebauung sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Leitungsrechte (2. Änderung)

Einzelne Flächen sind mit Leitungsrechten belegt. Inhalt, Umfang und Begünstigter werden entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen.

① mit Leitungsrechten der Versorgungsträger für Elektro, Gas, Telefon, Trink- und Regenwasser.

② mit Leitungsrechten des Versorgungsträgers für Gas

6. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 (1) 16 BauGB)**

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (2. und 3. Änderung)

Regenwasserrückhaltung bei Erfordernis.

7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß§9 (1) 25a BauGB), Grünordnungsmaßnahmen**

Grünordnung (Ursprungsplan 4b und 1. Änderung)

(1) Je 150 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochwüchsiger, großkroniger Baum wahlweise nach der Artenliste 3 anzupflanzen.

(2) Auf den Baugrundstücken im Gewerbe- und im Sondergebiet ist je angefangene 250 m²überbaute Grundfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen.

(3) Die im Plan mit der Zuordnungsziffer [1] gekennzeichneten Flächen der Flurstücke 26 und 49/14, beide FlU7 20, weisen einen Obstbaumbestand auf, der zu sichern, zu pflegen und zu ergänzen ist. Auf beiden Flächen ist Grasersatzwuchs durch eine jährliche einschürige Mahd, mit Abtransport des Mähgutes, zu pflegen.

(4) In den mit der Zuordnungsziffer [2] gekennzeichneten Flächen ist je 150 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbaum und je 5 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbusch wahlweise nach der Artenliste 2 zu pflanzen.
Von der Gehölzpflanzung auszunehmen sind die Seitenräume vorhandener Leitungen (siehe textliche Festsetzung Nr.15 **siehe hier Nr.5**) in diesen Seitenräumen ist eine Anpflanzung von Gräsern vorzunehmen.
Im Bereich des Flurstücks 26 der Flur 20 sind an westlichen und südlichen Rand der Fläche 70 Bäume und 70 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.

(5) In den mit der Zuordnungsziffer [3] gekennzeichneten Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind in gruppenweiser Anordnung je 100 m²Anpflanzungsfläche mindestens 1 Baum und je 5 m² Anpflanzungsfläche mindestens 1 Strauch wahlweise nach der Artenliste 2 zu pflanzen.

(6) In den mit der Zuordnungsziffer [4] gekennzeichneten Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind in Gruppen je 150 m² Anpflanzungsfläche mindestens 1 Baum und je 75 m²Anpflanzungsfläche mindestens 1 Strauch wahlweise nach der Artenliste 1 zu pflanzen, der Baum- und Strauchbestand zur Gonna ist eine Anpflanzung von Gräsern, Binsen, Rohrkolben und wasserverträglichen Stauden wahlweise nach der Artenliste 2 zu pflanzen.

(7) Die anzupflanzenden Gehölze, die unter den Nummern (vormals 4 - 7 und 9 - 14) 2(1), 7(1) bis 7(6) dieser textlichen Festsetzungen genannt werden, sind dauerhaft zu pflegen, im Bestand zu sichern und zu ersetzen. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche oder eine andere Art entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Als Qualitäten der Gehölze für die Artenliste werden festgesetzt.

Hochstämme	StU mind. 16 - 18 cm
Heister	mind. 2 x verpflanzt, 100-125 cm
Sträucher	mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Grünordnung (2. Änderung)

GESTALTUNG DES PRIVATEN BEREICHS

(8) Allgemeine Festsetzungen
Mindestens 30% der gesamten Grünfläche müssen Baumgruppen enthalten. Die Auswahl der Gehölze ist aus der Pflanzliste zu entnehmen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so zu gestalten, das je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

(9) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß§9 (1) 25a BauGB)
Im Bereich der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind je Pflanzfläche ein großkroniger Baum (je 130m²) und eine Strauchpflanzung (je 10m²) zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

(10) Wegebezüglichen innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen können mit maximal 5% der anrechenbaren Gesamtfläche in versiegelter Ausführung hergestellt werden.

(11) Als straßenbegleitendes Gehölz sind Einzelbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Abstand von 15 m zu pflanzen.

Grünordnung (3. Änderung)

(12) Die in der 2. Änderung festgesetzte "öffentliche Grünfläche" wird durch den privaten Flächenerwerb nunmehr als "Private Grünfläche" festgesetzt.

(13) Die grünordnerischen Festsetzungen nach Ziffer 2 der 2. Änderung bleiben für die Anpflanzungsflächen weiterhin gültig.

(14) Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind unter Bezug auf Punkt 9.3 (1) Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr bis maximal 30 % der gesamten festgesetzten Grünfläche zulässig, wobei diese mit wasserdurchlässigen Belagarten mit einem Abflußbeiwert <= 0,6 zu befestigen sind. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fugenanteil von mindestens 15 % (entspr. DIN 1986).

(15) **Die Artenliste 2 der 1. Änderung behält weiterhin ihre Gültigkeit.**

(16) **Die durch die Stellplatzflächen beanspruchten Grünflächen sind durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des 3. Änderungsbereiches zu kompensieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind in einem Durchführungsvertrag zwischen Flächenverursacher und der Stadt zu fixieren. Dieser Vertrag ist Bestandteil der 3. Änderung des B-Planes 4b.**

8. **Baugestalterische Festsetzungen (gem. §12 BauO L-SA (ehem. §83))**

Baugestalterische Festsetzungen 4b
Die baugestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4 b "Martinsriether Weg II"

(1) Farbgestaltungen der Fassaden baulicher Anlagen
Farbgestaltung ist nur in Pastelltönen zulässig.

(2) Werbeanlagen
Warbung und Firmenzeichen sind nur an den Außenwänden der Gebäude und/oder am Grundstückseingang -flächig angebracht- zulässig.

(3) Die von den Umrissen der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.

(4) Werbeanlagen sind nur im Bereich des ersten Vollgeschosses zulässig, Dachreiterwerbung ist unzulässig.

(5) 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.

Plangebiet der 1. Änderung 4b
(6) Farbgestaltungen der Fassaden baulicher Anlagen
Farbgestaltung ist nur in Pastelltönen zulässig.

(7) Werbeanlagen
Innahalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes sind Werbeflächen bis zu einer Größe von 10% der Wandfläche zulässig, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten, sind auch den Umrissen der von der Werbung gebildeten Fläche.

(8) Einfriedungen
Einfriedungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion, maximal in einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Plangebiet der 2. Änderung 4b
(9) Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszuführen, die zulässige Dachneigung beträgt maximal 25°.
(10) Werbung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur an den Außenwandflächen der Gebäudeflächen zulässig.
(11) Die von den Umrissen der Werbung gebildete Fläche darf 10% der Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.
(12) Dachreiterwerbung ist bis auf 1,50 m und nur über der Außenwandfläche zulässig.
(13) Werbung am Grundstückseingang, freistehend, ist nur für eigene Firmenwerbung bis 3 m Höhe und max. 4 m² je Ansichtsseite je Grundstück zulässig.

II. Artenlisten

Artenliste (Ursprungsplan 4b + 1. Änderung 4b)

Artenliste 1

Laubbäume:
Ahlus glutinosa (Roterle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix alba (Kopfweide) - Pflege
Salix caprinifolia (Feldulme)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Strauch-Weidenarten:
Salix alba (Silberweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)

Artenliste 2

Laubbäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

Laubsträucher:
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum opulus (Schneeball)

Obstgehölze, ausgewählt aus den lokal verwendeten Arten: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

Artenliste 3

Laubbäume im Straßenraum:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

sowie als Gasthölzarten und geeignet für diesen Standort:

Crataegus laevigata (Rotdorn)
"Paul's Scarlet" (Hahnendorn)
Crataegus crus-galli (Robinie)
Robinia pseudoacacia (Kaiserlinde)
Tilia "Pallida" (Kirschbaum)
Tilia suchiora (Stadtlinde)
Tilia "Greenspire"

Artenliste 4

Acorus calamus (Kalmus)
Alisma plantastris (Sumpfdotterblume)
Carex acutiformis (Sumpfsegge)
Carex gracilis (Schlanksegge)
Glyceria maxima (Wasserschwaden)
Iris pseudacorus (Wasserschwertlilie)
Lythrum salicaria (Blutweiderich)
Phalaris arundinacea (Rohrglanzgras)
Phragmites australis (Schilf)
Ranunculus aquatilis (Sumpf-Hahnenfuß)
Schoenoplectus lacustris (Teichbinse)
Sparganium lacustris (Igelkolben)
Typha angustifolia (schmalblättriger Rohrkolben)
Typha latifolia (breitblättriger Rohrkolben)

Bedarf: Initialpflanzung in geringer Zahl, Flächen der Eigenentwicklung überlassen.

Artenliste (2. Änderung 4b)

- Baumgruppenanpflanzungen innerhalb der gewerblich genutzten Grundstücke

Mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm.

zugelassene Nadelgehölze

Laubgehölze

Acer platanoides	(Ahorn)	Larix decidua	(Europäische Lärche)
Quercus rubra	(Roteiche)	Taxus baccata	(gemeine Eibe)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Thuja	(Lebensbaum)
Quercus robur	(Stieleiche)		
Fraxinus excelsior	(Esche)		
Corylus colurna	(Baumhasel)		
Carpinus betulus	(Hainbuche)		
Betula pendula	(Sandbirke)		
Tilia vulgaris "Pallida"	(Kaiserlinde)		

- Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Mindestens 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm.

Tilia cordata MILL	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos SCOP	(Sommerlinde)
Aesculus hippocastanum L.	(Roßkastanie)
Acer platanoides L.	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus L.	(Bergahorn)
Acer campestre L.	(Feldahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)

Als Qualitäten der Gehölze für die Artenliste werden festgesetzt.

Hochstämme	StU mind. 16 - 18 cm
Heister	mind. 2 x verpflanzt, 100-125 cm
Sträucher	mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im Hauptänderungsgebiet sind die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Als Ersatz für 16 vorhandene Bäume aus der ehem. öffentlichen Grünfläche der 2. Änderung zum B-Plan 4b sind 16 Stck. in der privaten Grünfläche mit der Kennziffer [2] neu zu pflanzen. Diese sind auf die Festsetzungen C (6) anzurechnen.

7. Baugestalterische Festsetzungen (gem. § 85 BauO L-SA)

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12 m über OK Fahrbahn der im kürzesten Abstand angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

II. Artenlisten

Artenliste 2

Laubbäume:

Acer campestre	(Feldahorn)	Laubsträucher:	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Corylus avellana	(Haselnuß)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aria	(Mehlbeere)	Syringa vulgaris	(Flieder)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	Viburnum opulus	(Schneeball)
Tilia cordata	(Winterlinde)		

Obstgehölze, ausgewählt aus den lokal verwendeten Arten: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Gebiet des B-Planes 4b - 4. Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

Begonnend mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 4b wurden für eine bessere Übersichtlichkeit und die Vorraussetzung der eindeutigen Zuordnung der Baugebietsflächen eine fortlaufende Nummerierung der einzelnen Nutzungsflächen (SO-, GE- und MI-Gebiete), unterglliedert nach der Nutzungsart, im Plan dargestellt. Auf diese wird in der Begründung zur 4. Änderung Bezug genommen.

1. **Art und Maßder baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß§9 (1)1 und 2 BauGB)**

(1) SO1-Gebiet
In dem Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetriebe / großflächige Einzelhandelsbetriebe" sind die unter §11 Abs. 3 Ziff. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen zulässig, soweit sie keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

(2) GE2,1- und GE2,2- Gebiet
Im Gewerbegebiet (GE2,1 und GE2,2) sind die unter § 8 Abs. 2 Ziffer 1-4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen zulässig, soweit sie keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

(3) Maß der baulichen Nutzung
Im SO1- und GE2,1+2,2- Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche aller baulichen Anlagen mit kleiner 20.000 m² festgesetzt, wobei die Obergrenzen der GRZ nach § 17 (1) nicht überschritten werden dürfen. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für die Gebiete auf maximal 1,0 festgesetzt, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (außer in zulässigen Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie die Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(4) Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche der einzelnen baulichen Nutzungen wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen im Änderungsgebiet festgesetzt.

(5) Geschossigkeit
Im SO1+, GE2,1 und GE2,2-Gebiet ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

(6) Abgrenzung von Bauflächen unterschiedlicher Nutzungen
Bauflächen unterschiedlicher Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 4 Punkt 1 BauNVO voneinander abgegrenzt.

2. **Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

3. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 (1) 11 BauGB)**

Es wird eine zentrale Parkfläche für den Kundenverkehr festgesetzt.

4. **Anschluss von anderen Flächen an Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) 11 BauGB)**

Entlang der Erschließungsstraße "Riethweg" und im Kreuzungsbereich mit der Straße "Stiftsweg" sind Ein-, bzw. Ausfahrten sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5. **Leitungsrechte (gemäß § 9 (1) 21 BauGB)**

Leitungsrechte
Die im Plangebiet gekennzeichneten Leitungen sind in einem beidseitigen Abstand von 3 m zur Leitungstrasse von Bebauung sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) 25a BauGB), Grünordnungsmaßnahmen**

A - öffentliche Grünfläche

(1) In den mit der Zuordnungsziffer [2] gekennzeichneten Flächen ist je 150 m²Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbaum und je 75 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubstrauch wahlweise nach der Artenliste 2 zu pflanzen. Von der Gehölzpflanzung auszunehmen sind die Seitenräume vorhandener Leitungen. In diesen Seitenräumen ist eine Ansaat von Grassern vorzunehmen.

(2) Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, im Bestand zu sichern und zu ersetzen. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche oder eine andere Art entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
Als Qualitäten der Gehölze für die Artenliste werden festgesetzt.

Hochstämme	mind. 3 x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
Heister	mind. 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
Sträucher	mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

(3) Als Ersatz für 3 vorhandene Bäume aus der ehemaligen öffentlichen Grünfläche der 2. Änderung zum B-Plan 4b sind 3 Stück in der verbleibenden öffentlichen Grünfläche neu zu pflanzen.

B private Grünfläche

(3) Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so zu gestalten, das je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Ersatzweise können für maximal 30 % der zu pflanzenden Bäume je Baum 3 Laubsträucher gepflanzt werden. Die Artenliste 2 ist hierbei anzuwenden.

(4) Im Bereich der Einmündung der Straße "Riethweg" in die B 90 ("Kyselhäuser Straße") sind als straßenbegleitendes Verkehrsgrün vier Einzelbäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Mindestabstand von 15 m gemäß der Festsetzungen zu pflanzen.

(5) Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist dauerhaft mit Rasenansaat zu begrünen. Die Rasenfläche ist durch eine jährliche, mindestens 3-schürige Mahd, inkl. Abtransport des Mähgutes, zu pflegen.

C Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(6) In den mit der Zuordnungsziffer [2] gekennzeichneten Flächen ist je 150 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbaum und je 75 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubstrauch wahlweise nach der Artenliste 2 zu pflanzen. Von der Gehölzpflanzung auszunehmen sind die Seitenräume vorhandener Leitungen. In diesen Seitenräumen ist eine Ansaat von Grassern vorzunehmen.

(7) In den mit der Zuordnungsziffer [3] gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubbaum und je 50 m² Anpflanzungsfläche mindestens ein Laubstrauch wahlweise nach der Artenliste 2 zu pflanzen. Von der Gehölzpflanzung auszunehmen sind die Seitenräume vorhandener Leitungen. In diesen Seitenräumen ist eine Ansaat von Grassern vorzunehmen.

(8) Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, im Bestand zu sichern und zu ersetzen. Bei Abgang sind die Gehölze durch die gleiche oder eine andere Art entsprechend der Artenliste zu ersetzen.
Als Qualitäten der Gehölze für die Artenliste werden festgesetzt.

Hochstämme	mind. 3 x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
Heister	mind. 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
Sträucher	mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im Hauptänderungsgebiet sind die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
(9) Als Ersatz für 16 vorhandene Bäume aus der ehem. öffentlichen Grünfläche der 2. Änderung zum B-Plan 4b sind 16 Stck. in der privaten Grünfläche mit der Kennziffer [2] neu zu pflanzen. Diese sind auf die Festsetzungen C (6) anzurechnen.

II. Artenlisten

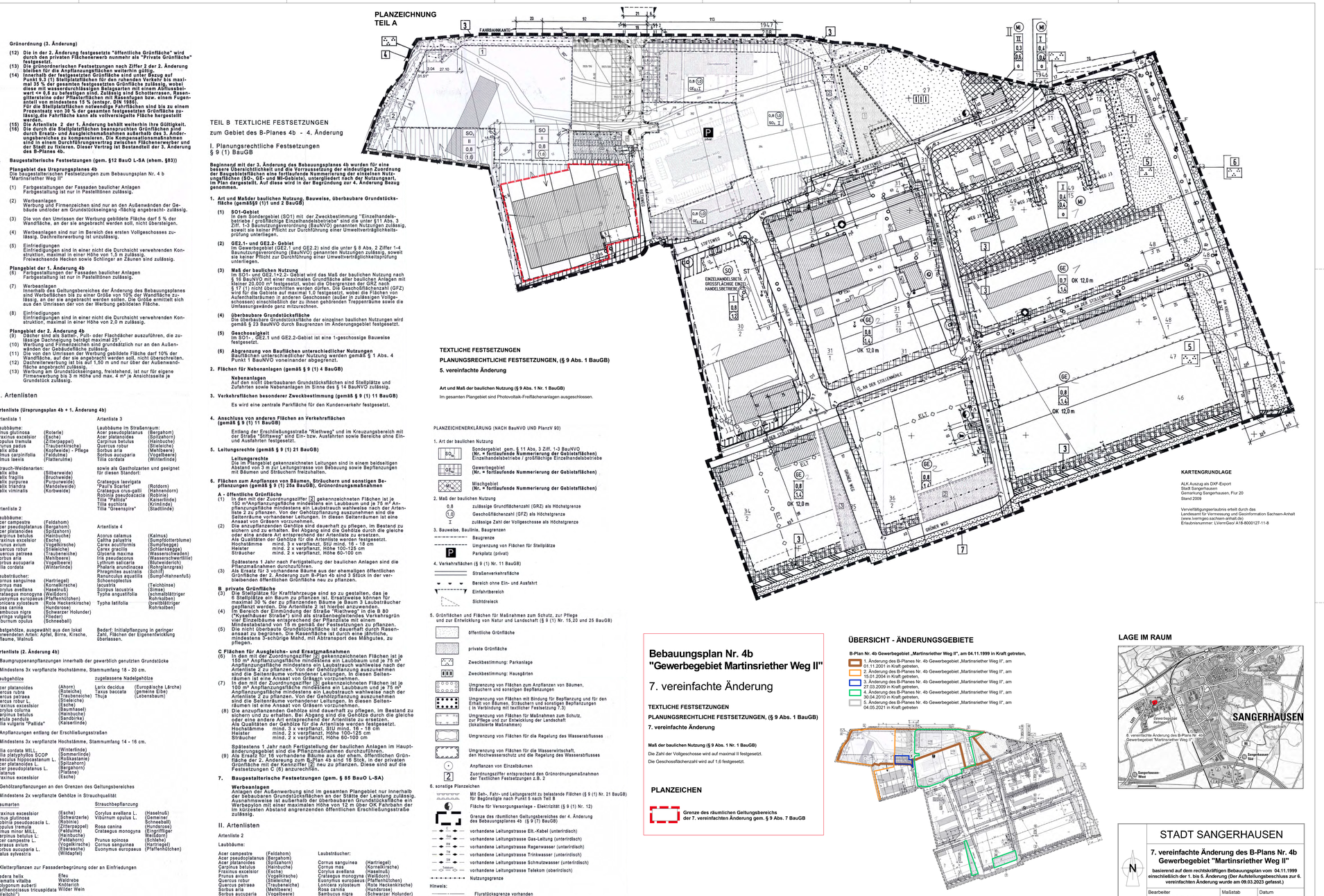
Artenliste 2

Laubbäume:

Acer campestre	(Feldahorn)	Laubsträucher:	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Corylus avellana	(Haselnuß)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Rosa canina	(Hundsrose)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aria	(Mehlbeere)	Syringa vulgaris	(Flieder)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	Viburnum opulus	(Schneeball)
Tilia cordata	(Winterlinde)		

Obstgehölze, ausgewählt aus den lokal verwendeten Arten: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

PLANZEICHNUNG TEIL A


FAHRBAHNRANDE
Rieth