



Bebauungsplan Nr. 48

**„Industriegroßfläche
Sangerhausen“**

Stadt Sangerhausen

Textliche Festsetzungen

Entwurf



BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

I Inhalte des Bebauungsplans

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 48 „Industriegroßfläche Sangerhausen“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 7 BauGB]

2 Gliederung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkungen

- » **Gemarkung Sangerhausen, Flur 1:** 55 tlw.,
- » **Gemarkung Sangerhausen, Flur 17:** 64/39, 67/3, 69/4, 80/10, 80/2, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 95, 97, 99, 101, 103, 124 tlw., 126 tlw., 129 tlw., 132, 135, 138, 141, 144, 146, 148, 150, 176/82,
- » **Gemarkung Sangerhausen, Flur 19:** 3/2, 3/3, 19/14 tlw., 113, 159, 162, 164 tlw., 165 tlw., 168 tlw., 172 tlw., 173 tlw., 174 tlw., 175, 176, 177 tlw., 200 tlw., 201 tlw., 202 tlw., 203 tlw., 204 tlw., 205 tlw., 206 tlw., 207 tlw., 208 tlw., 209 tlw., 210 tlw., 211 tlw., 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 248 tlw., 249, 250 tlw., 256 tlw., 257 tlw., 258 tlw., 259 tlw., 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 274 tlw., 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 295 tlw., 296, 335/1.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO,
- » öffentliche Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, hier: Radweg,
- » Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB,
- » Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB,
- » Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

TF 1

Im Industriegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GI 1, GI 2 und GI 3, sind allgemein zulässig:

- » Gewerbebetriebe aller Art,
- » Anlagen und Einrichtungen für kommunale Zwecke, insbesondere Bauhöfe, Betriebshöfe und sonstige Einrichtungen der gemeindlichen Daseinsvorsorge, einschließlich der ihnen funktional zugeordneten Nebenanlagen (Fahrzeughallen, Werkstätten, Lager- und Sozialräume, Tankstellen für den Eigenverbrauch).

Zulässig sind nur Betriebe, deren durchschnittliche Arbeitsplatzdichte 15 Beschäftigte je 1 ha Grundstücksfläche nicht überschreitet.

[§ 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 4 S. 1 Nr. 2, S. 2 BauNVO]

TF 2

Im Industriegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GI 1, GI 2 und GI 3 sind unzulässig:

- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Logistik- und Umschlagsbetriebe, Speditionsbetriebe,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Tankstellen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Beherbergungsbetriebe,
- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- » Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

TF 3

Ausnahmsweise zulässig sind:

- » Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Verkaufsstätten von Industriebetrieben im räumlichen Geltungsbereich, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt sowie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO]

3.1.1 Grundflächenzahl

ZF

In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zeichnerisch festgesetzt.

TF 4

Eine Überschreitung der GRZ für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberkante ist unzulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]

3.1.2 Höhe von baulichen Anlagen

ZF

Die zulässige Höhe der Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen über der Bezugshöhe wird als Höchstmaß zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Die Bezugshöhe wird zeichnerisch für jedes Teilbaugebiet festgesetzt (in m ü. NHN, DHHN2016).

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

TF 5 Überschreitung der Gebäudehöhe

Photovoltaikanlagen [sowie Schornsteine und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung](#) sind von der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ausgenommen.

[§ 16 Nr. 6 BauNVO]

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO]

3.1.3 Abweichende Bauweise

ZF

Die Bauweise wird zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

TF 6

In den Industriegebieten gilt für die abweichende Bauweise (a), dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig ist, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

ZF

Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

TF 7 Nebenanlagen

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M) sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahmen zulässig.

[§ 14 Abs. 2 BauNVO]

Öffentliche Straßenverkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

ZF

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zeichnerisch festgesetzt.

TF 8 Zulässigkeit der Überbauung der Straßenverkehrsfläche

Eine Nutzung der Straßenverkehrsfläche mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist als Ausnahme zulässig, [sofern auf Grund der Inanspruchnahme der bebaubaren Flächen durch insbesondere großräumige Ansiedlungen in den Teilbaugebieten die ausreichende Erschließung sichergestellt ist.](#)

[§ 14 Abs. 2 BauNVO]

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

ZF

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » Radweg

Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB]

TF 9 Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentions-elemente (z.B. Dachbegrünung, Speicherung) zurückzuhalten. Soweit es trotz Dachbegrünung und Speicherung abfließt und nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist es auf dem jeweiligen Baugrundstück, soweit technisch möglich, mittels Mulden zur Versickerung zu erbringen. Zwischenspeicherungen sind zulässig. Die Versickerungsfähigkeit ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu überprüfen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 10 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Straßen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 11 Befestigung untergeordneter Verkehrsflächen

Nicht intensiv befahrene Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Gehwege, Plätze) innerhalb der Baugrundstücke, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, sind als Retentionsraum für den Starkniederschlagsfall anzulegen und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 12 Vorsorge bei Starkregenereignisse

Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich müssen Starkregenereignisse mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung mit Speicherlamellen, Speicherungsanlagen, Versickerungsanlagen) ohne Abfluss aus dem Baugebiet heraus aufgefangen werden. Aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu speichern oder zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB]

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

ZF

Es werden Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) zeichnerisch festgesetzt.

TF 13 Maßnahmenfläche (M): gestufter Gehölzsaum

In der Maßnahmenflächen (M) ist ein gestufter Gehölzsaum anzulegen. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölzanpflanzungen sind in der Anwuchsphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Es sind folgende Pflanzqualitäten der Gehölze anzuwenden:

- » Bäume 1. Ordnung: StU 10-12 cm,
- » Bäume 2. Ordnung: 125-150 cm (ab StU 5 cm),
- » Sträucher: Str 2 xv 60-100 cm.

Pflanzempfehlung: siehe Anlage A-I: Auswahlliste für Pflanzempfehlungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 14 Zuordnungsfestsetzung für die Gehölzfällungen im Bereich gesetzlich geschützter Alleen/Baumreihen

Zur Kompensation der mit dem Eingriff zu erwartenden Gehölzfällungen im Bereich gesetzlich geschützter Alleen/Baumreihen, die nicht im Geltungsbereich des BPL ausgeglichen werden können, wird für die Umsetzung von Maßnahmen folgende Fläche dem Plangebiet teilweise zugeordnet:

- » Fläche in der Gemarkung Sangerhausen, Flur 6 auf dem Flurstück 2/1

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

TF 15 Gehölzpflanzungen als Ersatzmaßnahme

Auf der Nebenzeichnung 3 dargestellten Ausgleichsfläche mit einer Gesamtflächengröße von 1,29 ha ist eine Baumreihe als Ersatzmaßnahme herzustellen. Das Ersatzverhältnis beträgt 1:1. Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich Pflanzmaterial regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 16 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit insektenfreundlichen Lichtspektren (Lichtfarbe von < 3.000 Kelvin) und als Leuchtmittel LED zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 17 Krautige Saumstrukturen in der Maßnahmenfläche (M)

An den Rändern der Maßnahmenfläche M sind in einem beiderseitigen Streifen von jeweils 1 m Breite krautige Saumstrukturen anzulegen und zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

TF 18 Zuordnungsfestsetzung Feldhamster

Zur Kompensation der mit dem Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigung des Feldhamsters, die nicht im Geltungsbereich des BPL ausgeglichen werden können, wird für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen CEF-Fh1 folgende Fläche dem Plangebiet zugeordnet:

- » Fläche in der Gemarkung Sangerhausen, Flur 17 auf den Flurstücken 35/3; 37/2; 37/4; 94

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

TF 19 Zuordnungsfestsetzung Feldlerche

Zur Kompensation der mit dem Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigung der Feldlerche, die nicht im Geltungsbereich des BPL ausgeglichen werden können, wird für die Umsetzung **der CEF-Maßnahmen CEF-Bv1** folgende Fläche dem Plangebiet zugeordnet:

- » Fläche in der Gemarkung Sangerhausen, Flur 17 auf den Flurstücken 29/3; 31/3; 32/3; 33/3; 33/5; 35/3; 37/2; 37/4; 94

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

TF 20 Festsetzung zur feldhamstergerechten Bewirtschaftung der der externen Ausgleichsmaßnahme CEF-Fh1

Die der Maßnahmen CEF-Fh1 zugeordnete Fläche ist hamstergerecht/-freundlich zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung hat in einer Kombination des „Braunschweiger Modells“ und des „Sachsen-Anhalt-Modells“ im Flächenverhältnis 1:4 zu erfolgen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

ZF

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch festgesetzt. Im Einzelnen sind dies:

- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu Gunsten der Anlieger, Versorger und Rettungsfahrzeuge
- » Leitungsrecht (L) zu Gunsten der Mitnetz Gas
- » Geh- und Fachrecht (GF) zugunsten der landwirtschaftlichen Erreichbarkeit der benachbarten Ackerschläge.

TF 21 Zulässigkeit der Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen

Eine Nutzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.

[§ 31 BauGB]

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

TF 22 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind diese auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.

Der Abstand der Module zur Dachkante beträgt dabei mehr als 1,50 m sowie für Wartungswege zwischen den Modulreihen mehr als 0,60 m. Weiterhin hat der Abstand der Modulunterkanten zum Substrat mind. 30 cm einzuhalten. Flach aufliegende Solaraufständerungen sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB]

Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die jeweils gültigen Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum zeichnerisch festgesetzt.

[§9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB]

TF 23 Emissionskontingente

Zulässig sind in den Industrieteilbauflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
GI 1	70	55
GI 2	65	50
GI 3	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich für jede der Teilflächen GI 1 bis GI 3 die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	> 315 ° und ≤ 0 °	+ 12	+ 12
B	> 0 ° und ≤ 150 °	± 0	± 0
C	> 150 ° und ≤ 220 °	+ 2	+ 2
D	> 220 ° und ≤ 315 °	+ 6	+ 6

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM Koordinatensystem: x = 657150,00 (Nordwert); y = 5703820,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

Grünordnerische Festsetzungen

3.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

ZF

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch (A) festgesetzt.

TF 24 Begrünung innerhalb der nicht überbaubaren Flächenanteile

Die nicht überbaubaren Flächen des Industriegebietes (inkl. aller Teilbaugebiete) gemäß Grundflächenzahl sind zu mindestens 30 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (Flächen der festgesetzten Industrie mindestens 40 Stück pro 100 m²) zu bepflanzen. Außerdem sind die nicht überbauten Flächen mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, StU mindestens 10-12 cm je angefangene 300 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Wildblumenwiesen anzulegen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von unversiegelten Gräben ohne Steinschüttungen und ohne bauliche Befestigungen von Sohle und Böschungen zur Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Die Gräben sind mit einer artenreichen, standortgerechten Regio-Saatgutmischung zu begrünen und extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 25 Stellplatzbegrünung

Je angefangene sechs ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU: 16-18 cm) innerhalb der Industriegebietsflächen zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 26 Dachbegrünung

In den Industriegebieten sind auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5° mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Die Anbringung von Solaranlagen über der Dachbegrünung ist zulässig. Unter Solaranlagen ist die Substratdicke mit mind. 12 cm auszubilden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 27 Fassadenbegrünung

~~Wandflächen mit einer Länge von über 10 m, die nicht durch Tore, Türen oder Fenster gegliedert sind, sind zu mindestens 50 % flächig mit bodengebundenen Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 80 cm breiter Pflanzstreifen wasser durchlässig herzustellen.~~

~~[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]~~

3.1.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]**

ZF

Es werden Flächen zur Erhaltung bestehender Strauch-Baum-Hecken entlang der L 151 und der L 221 zeichnerisch festgesetzt.

4 Örtliche Bauvorschriften

Fassadenmaterial

TF 28

In den Baugebieten sind an den Fassaden reflektierende, spiegelnde Oberflächen sowie grelle Farbtöne nicht zulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA]

Werbeanlagen

TF 29

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. auf dem Dach sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA]

5 Hinweise

Denkmalschutz / Archäologie

Bei den in der Folge vorgesehenen Tiefbauarbeiten ist mit der Auffindung archäologischer Kulturdenkmale und deren Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zu rechnen. Die geplanten Arbeiten bedürfen deshalb in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Kampfmittel

Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten Gegenstände aufgefunden werden, bei der die Vermutung naheliegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, besteht Meldepflicht gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. April 2015 (KampfM-GAVO) dem Landkreis Mansfeld-Südharz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz unter 112 (Leitstelle Mansfeld-Südharz) oder der nächsten Polizeidienststelle. Alle Arbeiten sind sofort einzustellen.

Gewässer 2. Ordnung

Im Geltungsbereich, innerhalb des Flurstückes 173 der Flur 19, Gemarkung Sangerhausen verläuft ein Gewässer 2. Ordnung (Graben Nr. 35.011). Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 50 WG LSA ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante sowie die damit verknüpften Auflagen bzw. Verbote einzuhalten.

Einleitung von Niederschlagswasser in die Gonna

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Gonna stellt eine erlaubnispflichtige Benutzung des Gewässers „Gonna“ dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG durch die untere Wasserbehörde.

Pappelreihe

Bei der von der Fällung betroffenen Pappelreihe entlang des Feldweges sind die Vorgaben nach § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) (Alleenschutz) zu beachten.

Ökologische Baubegleitung

Für die Dauer der Bauzeit ist nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das den Schutz von Tier- und Pflanzenarten regelt, eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen und vertraglich zu binden. Mit der ökologischen Bauüberwachung wird die Umsetzung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen gesichert. Dazu zählen die Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs- und der **funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen**.

Bodenkundliche Baubegleitung

Bei Umsetzung von Maßnahmen, die in den Boden einwirken, ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 für den Zeitraum der Bauarbeiten durchzuführen. Die Begleitung des Bauprozesses hat durch Personen zu erfolgen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen.

Bodenverwertung

Der biologisch aktive Oberboden ist in einer Dicke von mindestens 40 cm abzutragen, zu lagern und direkt einer weiteren Nutzung zuzuführen.

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.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren. Für den o.g. Bereich ist für den Grundsatz ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300 m bereitzustellen. Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen oder unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche“, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.

Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung zum Schutz von Fischottern

Entlang der Gonna und möglicherweise entlang des Sachsgraben ist mit dem Vorkommen von Fischottern zu rechnen. Die Baustellen sind zu den Gewässern hin mit Zäunen und Ausstieghilfen zum Schutz des Fischotters zu sichern. Es wird empfohlen, den Betrieb der Baustelle als Tageslichtbaustelle während der Tageszeit (kein Nachtbau) durchzuführen, um in den Dämmerungszeiten jagende oder streifende Tiere im Bereich der Baustellen nicht durch Licht oder Lärm zu stören oder optisch zu beunruhigen.

Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen

In der Wochenstubenzeit von Fledermäusen oder einem Baubeginn vor der Reproduktionszeit ist auf ein Bauverbot am Gewässer zu achten. In den Dämmerungs- und Nachtzeiten sollte zum Schutz der Fledermäuse ebenfalls ein Bauverbot bestehen. Etwaige Baumfällung (nachweisliche Quartiernutzung) sollen nur in einem risikoarmen Zeitraum durchgeführt werden.

Konfliktvermeidende Regelung zum Schutz von Fledermäusen

Im Falle einer Inanspruchnahme von Gehölzen mit einer durch die ÖBB nachgewiesenen Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhle) – ist die Fällung in der risikoarmen Zeit im Oktober und November durchzuführen und es sollen vor der Fällung: geeignete Ersatzhabitate (Nistkästen im Verhältnis 1 : 5 in der näheren Umgebung innerhalb der im B-Plan ausgewiesenen Gehölzflächen „E“, „M“ oder im Ufergehölzsaum der Gonna angebracht werden (CEF-Maßnahme FM1.)

Konfliktvermeidende Regelung zum Schutz von Amphibien

Es wurden keine prüfrelevanten Amphibien nachgewiesen, dennoch sind in Gewässernähe (Meliorationsgraben) einfache Vermeidungsmaßnahmen sinnvoll und geboten, die sich auch in Synergie zu den Maßnahmen für die Reptilien anbieten:

Es eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sowie ein vorfristiges Zäunen der Baustelle im Bereich des Gewässers zu erfolgen.

Die Abgrenzung und Zäunung des Baufeldes gegenüber dem Laichhabitat muss zu einem geeigneten Zeitpunkt (Wanderungszeiten) erfolgen, um ein Einwandern der Tiere ins Baufeld zu verhindern. Die ankommenden Tiere werden entlang der Zäune in die benachbarten, von den Arbeiten nicht betroffenen Flächen umgeleitet bzw. umgesiedelt.

Konfliktvermeidende Regelung zum Schutz der Zauneidechsen

Eine vorfristige Zäunung der Baustelle – insbesondere im Bereich des Nachweisortes westlich der L 221 sollte vor Beginn der Aktivitätszeit im Frühjahr – je nach Witterung April/Mai erfolgen. Die an die Baustelle herankommenden Tiere werden entlang der Zäune in die benachbarten, von den Arbeiten nicht betroffenen Bereiche rückgeleitet.

Dennoch ins Baufeld gelangte Tiere werden vor der Baufeldberäumung durch die ÖBB gezielt gefangen und in nicht betroffenen Bereiche umgesetzt. Die Maßnahmen muss seitens einer fachkundigen ÖBB überwacht und durchgeführt werden.

Konfliktvermeidende Regelung zum Schutz der Schlingnatter

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen dienen ebenfalls, wie bei der Zauneidechse höchstvorsorglich dem Fall, dass wider Erwarten im Baufeld im Zuge der konkreten Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes durch die ÖBB Schlingnattern angetroffen werden – bzw. sie beugen einem späteren Einwandern der Tiere ins Baufeld vor.

Konfliktvermeidende Regelungen zum Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz von gebüschbrütenden Brutvogelarten sind die gehölzbestandenen Gewässerränder (Gonna, Sachgraben und Meliorationsgraben zu schonen.

Es sollte eine Bauzeitenregelung außerhalb der Hauptreproduktionszeit (15. März bis 30. Juni) erfolgen. Die Arbeiten sollten vor dem Beginn der Brutzeit und mit anschließender direkter Bauausführung im direkten Anschluss an Baufeldfreimachung („Weiterbauen“) erfolgen. Eventuelle Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Baustellenfahrzeuge sollen langsam fahren. Glasfassaden sollen mit Vogelschutzglas ausgestattet werden.

Im Falle einer Inanspruchnahme von Gehölzen mit einer durch die ÖBB nachgewiesenen Nutzung

von Arten, die regelmäßig ihr Nest/Horst wieder nutzen, sollen Nisthilfen im Verhältnis 1:5 (Kästen; Brutröhren; künstliche Höhlen bohren) innerhalb der im B-Plan ausgewiesenen Gehölzflächen „E“, „M“ oder im Ufergehölzsaum der Gonna angebracht werden □ CEF-Maßnahme BV2.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone / Baubeschränkungszone Landesstraßen

Gemäß § 24 Abs. 1 des Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. (Anbauverbotszone)

Gemäß § 24 Abs. 2 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn 1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. (Baubeschränkungszone)

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 Bodeneingriffen 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 Fundbergung stattfinden. Eine Realisierung von Baumaßnahmen kann erst erfolgen, 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 Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum 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 Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Anlage A-I: Artenauswahlliste für Pflanzempfehlungen

Artenauswahlliste Bäume

- » für die Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraßen, zur Umsetzung der Ersatzmaßnahmen für die Gehölzfällungen im Bereich gesetzlich geschützter Biotope und
- » für die Anpflanzung im Bereich des Industriegebietes, zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen¹

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Herzblättrige Erle	(<i>Alnus cordata</i>)
Spaeths Erle	(<i>Alnus x spaethii</i>)
Schnee-Felsenbirne 'Robin Hill'	(<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill')
Ungarische Eiche 'Trump'	(<i>Quercus frainetto</i> 'Trump')
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Resistaulme 'New Horizon'	(<i>Ulmus</i> 'New Horizon' (<i>Resista</i>))
Resistaulme 'Rebona'	(<i>Ulmus</i> 'Rebona' (<i>Resista</i>))

- » für die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] - gestufter Gehölzsaum :

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Holz-Apfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Holz-Birne	(<i>Pyrus pyrausta</i>)
Schwarz-Pappel ²	(<i>Populus nigra</i>)
Zitter-Pappel	(<i>Populus tremula</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich Pflanzmaterial regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

¹ Quelle: Technische Universität Dresden: Weiterentwicklung der Grünordnungsplanung vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen – Toolbox, Ergebnis des gleichnamigen Forschungsvorhabens FKZ 3522 81 1200 im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz, 1. Auflage 2024

² Die neophytische Säulenpappel (*Populus nigra* var. *italica*) sowie Klone, Klonmischungen und Hybriden der Schwarzpappel sind nicht zugelassen.

Artenauswahlliste Sträucher

Gemeine Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Gemeine Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Blutroter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Gewöhnliche Zwergmispel	(<i>Cotoneaster integerrimus</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Europäisches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schwarze Heckenkirsche	(<i>Lonicera nigra</i>)
Holz-Äpfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Gemeine Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Holz-Birne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Purgier-Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Schwarze Johannisbeere	(<i>Ribes nigrum</i>)
Rote Johannisbeere	(<i>Ribes rubrum</i>)
Kultur-Stachelbeere	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben- Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)

Für die Gehölzpflanzungen ist ausschließlich Pflanzmaterial regionaler Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

Artenauswahlliste Dachbegrünung

Kriechender Günsel	(<i>Ajuga reptans</i>)	15 %
Hainsimsen	(z.B. <i>Luzula campestris</i>)	15 %
Schafschwingel	(<i>Festuca ovina</i>)	15 %
Waldstorchschnabel	(<i>Geranium sylvaticum</i>)	10 %
Weißes Taubnessel	(<i>Lamium album</i>)	10 %
Gefleckte Taubnessel	(<i>Lamium maculatum</i>)	10 %
Golderdbeere	(<i>Waldsteinia ternata</i>)	10 %
Kleines Immergrün	(<i>Vinca minor</i>)	10 %
Ruprechtskraut	(<i>Geranium robertianum</i>)	5 %

Sedum-Arten können an Rändern und offenen Bereichen beigemischt werden. Die Arten können miteinander kombiniert werden.

Artenauswahlliste Versickerungsmulden

Wald-Windröschen	(<i>Anemone sylvestris</i>)
Glatte Aster	(<i>Aster laevis</i> 'Blauschleier')
Prärie-Aster	(<i>Aster turbinellus</i>)
Kerzenknöterich	(<i>Bistorta amplexicaulis</i> 'Blackfield')
Steppen-Wolfsmilch	(<i>Euphorbia seguieriana</i> subsp. <i>niciciana</i>)
Kleines Mädesüß	(<i>Filipendula vulgaris</i> 'Plena')
Kaukasus Storchschnabel	(<i>Geranium renardii</i> 'Philippe Vapelle')
Steppen-Iris	(<i>Iris spuria</i> 'Frigia')
Sommer-Knotenblume	(<i>Leucojum aestivum</i> 'Gravetye Giant')
Ährige Prachtscharte	(<i>Liatris spicata</i> 'Floristan Violett', <i>Liatris spicata</i> 'Floristan White')
Blüten-Salbei	(<i>Salvia nemorosa</i> 'Caradonna')
Hohes-Fettblatt	(<i>Sedum telephium</i> 'Matrona')
Großer Ehrenpreis	(<i>Veronica teucrium</i> 'Knallblau')

Artenauswahlliste Fassadenbegrünung

Nordseite:

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
------	-------------------------

Ost- und Westseite:

Waldrebe*	(<i>Clematis vitalba</i>), (<i>Clematis akebioides</i>) u. a.
Echter Hopfen*	(<i>Humulus lupulus</i>)
Feuergeißblatt*	(<i>Lonicera x heckrottii</i>)
Geißblatt*	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Kletterrosen*	(<i>Rosa spec.</i>) Es sind Sorten mit ungefüllten Blüten zu verwenden.
Wildreben*	(<i>Vitis vinifera</i> var. <i>silvestris</i>)

Südseite:

Echter Hopfen*	(<i>Humulus lupulus</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii')
Wilder Wein*	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
Kletterrosen*	(<i>Rosa spec.</i>) Es sind Sorten mit ungefüllten Blüten zu verwenden.

* Rank- bzw. Kletterhilfe erforderlich