

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DIE 8. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4a „GEWERBEGEBIET MARTINSRIETHER WEG“

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4a „Gewerbegebiet Martinsriether Weg“ vom 05.06.1992 sowie der 1. Änderung und Erweiterung vom 26.05.1995, der 2. vereinfachten Änderung vom 29.05.1997, der 4. Änderung vom 29.08.2002, der 6. Änderung vom 15.01.2004 und der 7. vereinfachten Änderung vom 29.08.2016

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 von der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a „Gewerbegebiet Martinsriether Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 4a „Gewerbegebiet Martinsriether Weg“ ist mit seiner Bekanntmachung in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 05.06.1992 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung und Erweiterung ist am 26.05.1995, die 2. vereinfachte Änderung am 29.05.1997, die 4. Änderung am 29.08.2002, die 6. Änderung am 15.01.2004 und die 7. vereinfachte Änderung am 29.08.2016 in Kraft getreten.

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.

8. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4a „GEWERBEGEBIET MARTINSRIETHER WEG“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 12.12.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.02.2020 erfolgt.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, bestehend aus der Begründung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.2020 bis zum 20.11.2020 während der Sprechstunde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 06.10.2020 in den „Sangerhäuser Nachrichten“ örtlich bekannt gemacht worden.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

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

Der Oberbürgermeister

5. Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.2020 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

6. Die Bebauungsplananzug, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sangerhausen, den Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeister

7. Die 8. 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 15.10.2020 bekannt gemacht. In den „Sangerhäuser Nachrichten“ örtlich 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

Der Oberbürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage erhält 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

Der Oberbürgermeister

1. Änderung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. GE Der überwiegende Teil des Baugebietes wird allgemein als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2. SO₁ Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(3) BauNVO Zulässig ist die Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer max. Geschosfläche von 4.800 m², hierbei wird die Nutzung ausschließlich auf den vorhandenen Baumarkt beschränkt. Zusätzlich gestattet sind alle gem. § 8 BauNVO zulässigen Anlagen.

1.3. SO₂ Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(3) BauNVO Zulässig ist die Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer max. Geschosfläche von 11.040 m². Zusätzlich gestattet sind alle gem. § 8 BauNVO zulässigen Anlagen.

1.4. Die Maß der baulichen Nutzung im GE, SO₁ und SO₂ wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,6 geregelt. Dabei sind die Flächen von Aufstellerräumen in anderen Geschossen (außer in zulässigen Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.5. Entsprechend den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung wird eine offene, maximal 2-stufige Bebauung festgelegt.

1.6. In Plan wird das Gebiet gekennzeichnet, für welches Änderungen in den Festsetzungen gegenüber der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplans formuliert werden. Für den übrigen Bereich besitzen die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans einschließlich der vereinfachten Änderung vom 29.08.2016 die dazugehörige Begründung weiterhin volle Gültigkeit.

3. Grünordnungsmaßnahmen

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine maximale Versiegelung von 80 % der zur Verfügung stehenden überbaubaren Flächen möglich.

Mindestens 50 % der Verkehrsflächen sind mit Rasenplaster, Schotter o. a. durchlässigen Materialien zu versehen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so zu gestalten, daß zwischen je 10 Stellplätzen eine 5 m breite Grünfläche angelegt wird, auf der jeweils ein großkröniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist, damit ist abzusichern, daß ca. 12 % der Fläche mit Baumkronen überdeckt werden.

Die verbleibenden Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so zu gestalten, daß mindestens 20 % der Gesamfläche als Grünflächen anzulegen sind, wobei 30 % Baumgruppen enthalten sein müssen.

Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung von Flachdächern mit niedrigen Stauden, Getreiden, Wildkräutern und Obstern sind innerhalb des Geltungsbereichs gestattet. An Fassadenfronten über 30 m Länge sind mindestens 20 % der Außenwändeflächen zu begrünen.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrundstücke sind so anzulegen, daß eine ungehinderte Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser erfolgen kann.

30 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon mindestens 70 % mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu überdecken sind. Maximal 15 % immergrüner Gehölze im Verhältnis zur gesamten Begrünung sind zulässig. Höchstens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können mit Rasenflächen belegt werden, wobei mindestens 10 % der Fläche mit Baumkronen überdeckt werden.

3.2.1. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und entsprechend Planeintragung der östlichen Grundstücksgrenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Schutzpflanzung einreihiger, standortgerechter Laubbäume anzulegen und zu unterhalten, wobei mindestens 80 % mit Baum- und Strauchgruppen zu überpflanzen sind. Ein 15 %iger Anteil an immergrünen Gehölzen ist gestattet.

Die in der nordöstlichen Ecke des SO₂-Gebietes gekennzeichnete Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch den Grundstückseigentümer als Grünfläche anzulegen, wobei mindestens 70 % der Fläche mit Laubbäumen zu bepflanzen sind.

3.3. Öffentliche Parkflächen (Nebenanlagen)

Die öffentlichen Parkflächen sind so zu gestalten, daß zwischen je 10 Stellplätzen eine 5 m breite Grünfläche angelegt wird, auf der jeweils ein großkröniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist, damit ist abzusichern, daß ca. 12 % der Fläche mit Baumkronen überdeckt werden.

3.4. Pflanzangebote

Baumgruppenpflanzungen innerhalb der gewerblich genutzten Grundstücke

Laubbäume	zugelassene Nadelgehölze
- Ahorn (Acer platanoides)	- Europäische Lärche (Larix deodora)
- Rotbuche (Quercus robur)	- Gemeine Eibe (Taxus baccata)
- Traubeneiche (Quercus petraea)	- Lebensbaum (Thuja)
- Silberbuche (Quercus robur L.)	
- Esche (Fraxinus excelsior)	
- Baumhaasel (Corylus colurna)	
- Heimbuche (Carpinus betulus)	
- Sandbirke (Betula pendula)	
- Kieferleiche (Tilia vilgiana "Palmda")	

Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf öffentlichen Parkplätzen

- Winterlinde (Tilia cordata MILL.)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos SCOP.)
- Rotkastanie (Aesculus hippocastanum L.)
- Spitzahorn (Acer platanoides L.)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus L.)
- Platane (Platanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)

Gehölzanzpflanzungen an den Grenzen des Geltungsbereichs

Baumarten	Strauchpflanzung
- Esche (Fraxinus excelsior)	- Haselnuß (Corylus avellana L.)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)	- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus L.)
- Rotbuche (Quercus petraea)	- Hundstee (Rosa canina)
- Zitterpappel (Populus tremula)	- Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Feldulme (Ulmus minor MILL.)	- Schlehe (Prunus spinosa)
- Heimbuche (Carpinus betulus L.)	- Hagelbeere (Cornus sanguinea)
- Feldahorn (Acer campestre L.)	- Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus)
- Vogelbeere (Cotinus alnoides)	
- Eberesche (Sorbus aucuparia L.)	
- Wildapfel (Malus sylvestris)	

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung oder an Eintriedungen

- Efeu (Hedera helix)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Kletterrose (Rosa rugosa)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Vetchur")
- Klettermispel (Vitis rotundifolia)
- Blauregen (Wisteria sinensis)
- Pflefenwinde (Anatolichia durior)

4. Oberflächenbefestigung

Eine Asphaltierung neu anzulegender Rad- und Gehwegflächen ist unzulässig.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen bzw. in Regenrückhaltebecken zu sammeln.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 83 BauO LSA

Dächer

- Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszuführen. Zulässige Dachneigung 5 - 25°.

- Bei Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden mit Wohnungen sind Warmdächer zulässig. Zulässige Dachneigung bis max. 45°.

Fassadengestaltung

- Farbgebung nur in Pastellfarben zulässig.

Verkleidungen

- Verkleidung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur an Außenwänden der Gebäude bzw. am Grundstücksanfang flächig angebracht zulässig.

- Die von den Umrissen der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der Wandfläche auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.

- Werbeanlagen sind nur im Bereich des ersten Vollgeschosses zulässig.

- Dachreklamentwicklung ist unzulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion, maximal in einer Höhe von 1,6 m zulässig. Freiwachsende Hecken sowie Schlingern an Zäunen sind zulässig.

Soll entlang der Gonna ein Zaun gesetzt werden, ist dieser mindestens im Abstand von 5 m ab Böschungskante entfernt zu setzen.

2. Änderung

Änderung Teil B - Textliche Festsetzungen II. Baugestalterische Festsetzungen

Der Teil „Werbeanlagen“ unter II - Baugestalterische Festsetzungen gem. § 83 BauO LSA erfüllt und wird durch folgende Festsetzungen gem. § 83 BauO LSA ersetzt, gilt für das gesamte Flurstück 4a.

Werbeanlagen:

1. Werbung und Firmentexte sind grundsätzlich nur an Außenwänden der Gebäude flächig angebracht zulässig.
2. Die von den Umrissen der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.
3. Die Flächen der Werbung ist bis 1,50 m und nur über der Wandfläche angebracht zulässig.
4. Werbung an Grundstücksengrenzen (Freisicht) ist nur für eigene Firmenwerbung bis 1 m Höhe und max. 4 m² Grundstück zulässig.
5. Sannendächer zur Firmenwerbung sind an max. 3 Stockwerken annehmbar zulässig. Die Höhe darf 6 m und eine Fläche von 20 m² nicht übersteigen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Gebiet des B-Planes 4a - 6. Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

1.1 SO - Gebiet

In dem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe/ großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind die unter § 11 Abs. 3 Ziffer 1-3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) genannten Nutzungen zulässig. Die für die Nutzung des Sondergebietes notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb des Sondergebietes zulässig.

1.2 SO₁ - Gebiet

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Geschosfläche von 7.000 m² im Schnitt für B-Pläne 4a und 4b. Zusätzlich sind Dienstleistungsbetriebe gestattet, die in einer üblichen Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Transportsysteme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung im SO₁ wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschosflächenzahl von 1,6 geregelt. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (außer in zulässigen Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf die durchschnittliche Geländehöhe der Grundstücksfront von öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Für das Plangebiet werden die Hauptstellflächen festgesetzt.

4. LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Einzelne Flächen sind mit Leitungsrechten belegt. Inhalt, Umfang und Begünstigter werden entsprechend der Nummerierung festgesetzt.

[Z] mit Leitungsrechten des Versorgungsträgers für Gas

5. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 18 BauGB)

Regenwasserrückhaltung bei Erfordernis

7. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO₁ – sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist die Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Geschosfläche von 6.000 m², hierbei wird die Nutzung ausschließlich auf den vorhandenen Baumarkt beschränkt.

Zusätzlich gestattet sind alle gem. § 8 BauNVO zulässigen Anlagen.

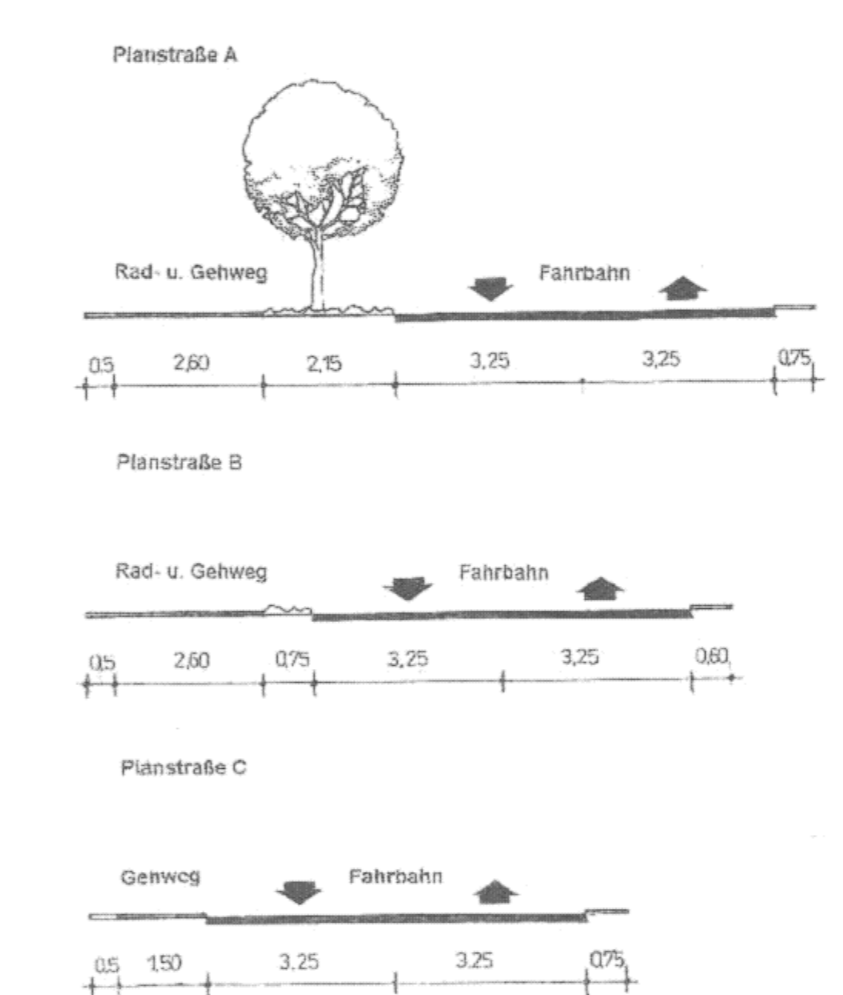
Selh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Sangerhausen GmbH sowie zugunsten des Wasserverbandes „Südharz“ zu belastenden Flächen sind dauerhaft und ständig frei zu halten. Überbauungen sowie Bepflanzungen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig (das betrifft u. a. auch Zaunbau).

Hinweise

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21.10.1991, in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

REGELQUERSCHNITTE



PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO₁ Gewerbegebiet (entspr. planungsrechtl. Festsetzungen Pk1.1.1.)
- SO₂ sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend textl. Festsetzungen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 Grundflächenzahl (GFZ)
- 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- o Baugrenze

2. Verkehrsflächen

- o Straßerverkehrsflächen
- o Öffentliche Parkfläche

3. Flächen für Versorgungsanlagen

- o Gasregulation

4. Grünflächen

- o Öffentliche Grünflächen
- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baugrundstücke
- o Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baugrundstücke
- o Wasserflächen

5. Sonstige Planzeichen

- o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- o Grenze des Änderungsbereichs (entspr. planungsrechtl. Festsetzungen Pk1.9)
- o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
- o Fläche für Aufschüttungen

PLANZEICHEN - 7. vereinfachte Änderung x

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 1-11 § 8 BauNVO)

- SO₁ sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend textl. Festsetzungen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschosflächenzahl
- o offene Bauweise
- o Geschosfläche als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Baugrenze

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

- o Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

SEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Sangerhausen GmbH sowie zugunsten des Wasserverbandes „Südharz“ zu belastende Flächen

Bebauungsplan Nr. 4a "Gewerbegebiet Martinsriether Weg"

8. vereinfachte Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.