

SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4e „MERCEDES BENZ“

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4e „Mercedes Benz“ vom 27.03.1997

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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4e „Mercedes Benz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 4e „Mercedes Benz“ ist mit seiner Bekanntmachung in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 27.03.1997 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung 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.

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4e „MERCEDES BENZ“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 12.12.2019. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.02.2020 erfolgt.
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.10.2020 bis zum 20.11.2020 während der Sprechzeiten 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 Auslegungstermine von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per e-Mail vorgebracht werden können, am 06.10.2020 in den „Sangerhäuser Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.
- Die 1. 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.
- Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die 1. 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.
- 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art (u.a. Beherbergungsgewerbe)
 - Tankstellen
 ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsleute sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die festgelegte Grundflächen- und Geschödfächen- sowie Baumassenzahl entspricht jeweils der maximal zulässigen nach BauNVO.
 Die Geschödfächen (GFZ) wird bei Gliederung der Baueinheiten durch unterschiedliche Geschödfächen und Gebäuden durch die Grundstöckflächen, die von der Gliederung betroffen ist, bestimmt.

3. SICHTFELDER UND SICHERHEITSTREIFEN GEMÄSS § 9 (1) 10 BauGB

Im Bereich der Sichtfeldflächen an Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen und Lagerflächen sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedrungen über 0,75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnhöhe der Straße unzulässig.
 Im Trassenbereich der HD - Gasleitung sind Sicherheitstreifen beidseitig der Leitung zu berücksichtigen, die von Bebauung freizuhalten sind.

4. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden, etwaigen Böschungen sind auf den anliegenden Grundstücken zu dulden.
 Je Grundstück sind höchstens 2 Zufahrten zulässig.
 Die maximale Zufahrtsbreite beträgt dabei je Zufahrt 8,00 m.

5. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper, möglichst schon vorher, jeherrecht herzustellen und mit der Bauabnahme zu überprüfen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.
 Der Einsatz von Pestiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

Der anstehende Oberboden im gesamten Plangebiet ist zu sichern und zu schützen. Im Bereich von Auftrags-, Bau- und Betriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN18300 zu behandeln.

Bei der Planung und Bauausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m nach allen Seiten von den in diesem Plan festgesetzten Baumständen einzuhalten.

5.2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche "Verkehrsrgrün"
 Die Teile des Verkehrsraumes, die nicht als Fahrbahn, Stellplatz, Rad- und Fußweg oder als Entwässerungsrinne befestigt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

5.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks freigegeben sind, gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmegebot "mg 1". Flächenhaftes Maßnahmegebot.
 Die durch Planzeichnung festgesetzten Wiesenflächen, sind entsprechend der vorher-schenden Standortbedingungen als extensiv gepflegte (1-schürig, Mahd Ende August), artreiche Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig frischer bis mäßig feuchter Standorte, auszubilden.

5.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot "pg 1" Flächenhaftes Pflanzgebot.
 Innerhalb der durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, sind Flächenan-pflanzungen mit Bäumen und als Saum mit Sträuchern vorzunehmen, die sich an den nach-folgenden Leitarten orientieren.

Pflanzgebot "pg 2" Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.
 Die durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zu 15 % mit mind. 1 Laubbaum und bepflanzen. Die Gehölzartensammensetzung ist an den nachfolgenden Leitarten zu orientieren. Verbleibende Vegetationsflächen sind entsprechend der vorherrschenden Standortbedingungen als extensiv gepflegte (1-schürig, Mahd Ende August), artenreiche Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig frischer bis mäßig feuchter Standorte, auszubilden.

Pflanzgebot "pg 3" Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.
 In den durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölzartensammensetzung ist an den nachfolgend genannten Leitarten zu orientieren.

Pflanzgebot "pg 4" Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.
 Die durch Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind zu 20 % mit mind. 1 Laubbaum zu bepflanzen. Die Gehölzartensammensetzung ist an den nach-folgend genannten Leitarten zu orientieren. Verbleibende Vegetationsflächen sind entsprechend der vorherrschenden Standortbedingungen als extensiv gepflegte (1-schürig, Mahd Ende August), artenreiche Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig frischer bis mäßig feuchter Standorte, auszubilden.

Pflanzgebot "pg 5" Einzelbäume.
 Die durch Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind in einer einheitlichen Qualität H, 4xv, 20-22 zu pflanzen. Als Baumart wird Fraxinus excelsior festgesetzt.

Leitarten für Gehölzpflanzungen
 Als Leitarten für Gehölzpflanzungen gelten zur Orientierung:

- Esche
- Stieleiche
- Feldulme
- Flatterulme
- Schwarzzerle
- Wildpappel
- Wildbirne
- Traubeneiche
- Feldahorn
- Bergahorn
- Winterlinde
- Hartleule
- Kornelkirsche
- Pflaumenhölchen

5.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Fahrbahnen, Stellplätze und sonstige Funktionsflächen die aufgrund ihrer Verkehrsbe-lastungen bzw. Nutzung eine erhöhte Schadstoffbelastung erwarten lassen, sind zu 100 % versiegelt herzustellen. Alle übrigen Verkehrsflächen (u.a. Rad- und Fußweg) sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Pflaster) zu befestigen.

Die Entwässerung der Erschließungsstraße erfolgt in die Kanalisation, um das Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen.

Zusätzlich zur Verfügung gestellte öffentliche Stellplätze können im straßenbegleitenden Grünstreifen untergebracht werden.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für 4-6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, daß Stellplätze und Zufahrten durch die Baumkronen beschattet werden.

Bodendeckende Gehölze und Ziersträucher sind im Bereich der Verkehrsflächen auszuschießen.

5.7 ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den Grundstücken ist grundsätzlich entsprechend dem erstellten Baugrundgut-schicht die maximal mögliche Regenwassermenge zur Versickerung zu bringen.
 Durchlässigkeitsbeiwert kf > 1 (D>5 min), um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten.
 Das restliche Regenwasser ist über das zentrale Rückhaltebecken abzuleiten.

Regenrückhaltebecken
 Das durch Planzeichnung gekennzeichnete Regenrückhaltebecken ist in Bezug auf Dichtung, Relief und Befestigung naturnah auszubilden und extensiv zu bewirtschaften. Ein Dauerstau vor einer Fläche von mind. 10 m² ist zu gewährleisten.

5.8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Das Ergebnis der Flächenbilanz zeigt, daß die Belastungen von Natur und Landschaft durch die Baumaßnahmen mit den gründerischen Festsetzungen nicht vollständig ausgeglichen werden können.
 Somit sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

PLANZEICHNUNG TEIL A

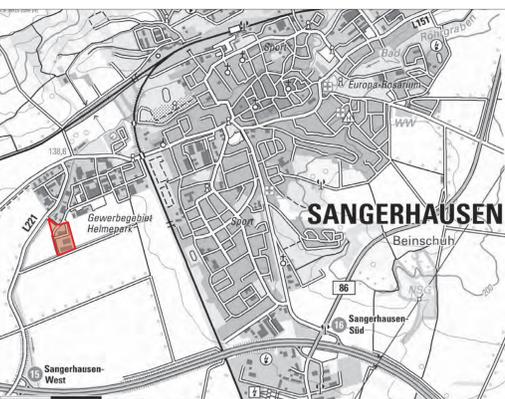


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte : 4903-1 des Katasteramtes Hettstedt
 Gemeinde: Sangerhausen
 Gemarkung: Sangerhausen
 Flur : 17
 Masstab : 1 : 1000
 Stand der Planunterlage 01.12.1995

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hettstedt am : 11.05.1995
 Aktenzeichen : 1018-95



LAGE IM RAUM



II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 BauO LSA

Fassadenbereiche
 Gebäude, die länger als 30 m sind, sind vertikal mindestens alle 40 m durch Bildung von Fassadenabschnitten zu gliedern. Die Fassadenabschnitte können durch:
 *Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,5 m Tiefe und 2,0 m Breite,
 *Versätze in der Baufläche von mindestens 1,5 m Tiefe,
 *Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m,
 *unterschiedliche Farbgebung in harmonischer Abstimmung,
 *Materialkontrast und
 *Fassadenbegrenzungen gebildet werden.

Dächer
 Es sind Flachdächer und flachgeneigte Sattel- und Pultdächer zulässig, die durch Attiken eingefasst sein können. Die Dachneigung beträgt maximal 25°. Diese Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Lichtkuppeln, Oberlichter.

Werbeanlagen, Warenautomaten
 An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig. Sie müssen dienofrei sein. Werbeanlagen können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Warenautomaten sind unmittelbar im Bereich öffentlicher Flächen nicht zulässig.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 1,9 zulässige Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 OK Oberkante Gebäude bzw. Gebäudeteil (§ 18 BauNVO, § 9(2) BauGB)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für Verkehrsanlagen
 Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Flächen für Versorgungsanlagen
 Unterirdisch mit Angabe der Art der Leitung (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
 GasmeStation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünfläche
 private Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 Regenrückhaltebecken (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Grünfläche Wiese
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (lokalisierte Maßnahmen)
 Anpflanzen von Einzelbäumen
- sonstige Planzeichen
 Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9(7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 16(5) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhe u. Geschossigkeit von Gebäuden
 Flurstücksgrenze vorhanden
 Flurstücksnummer vorhanden
 Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
 Maßnahmegebot aus Grünordnungsplan z.B. 1
 Pflanzgebot aus Grünordnungsplan z.B. 2

Bebauungsplan Nr. 4e "Mercedes Benz"

1. vereinfachte Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

STADT SANGERHAUSEN		
Bebauungsplan Nr. 4e "Mercedes Benz"		
1. vereinfachte Änderung basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 27.03.1997		
Bearbeiter Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rothenalweg 10 06526 Sangerhausen	Maßstab 1 : 1000	Datum Satzung, Januar 2021