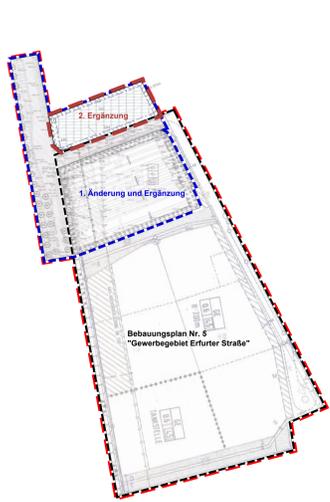


**Übersicht
zu den Änderungen und Ergänzungen**



**SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER
DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 5 „GEWERBEGEBIET
ERFURTER STRASSE“**

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan
Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“
vom 04.03.1994 sowie der 1. Änderung und Ergänzung vom 26.07.2001
und der 2. Ergänzung vom 04.12.2009

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) wird
nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ... die Satzung über die 3.
vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Erfurter Straße“ ist mit seiner Bekanntmachung in
den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.03.1994 in Kraft getreten. Die 1. Änderung und
Ergänzung ist am 26.07.2001 sowie die 2. Ergänzung am 04.12.2009 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 Schadensersatzansprüchen (§§ 39 ff
und 44 BauGB) hingewiesen worden.

**3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5
„GEWERBEGEBIET ERFURTER STRASSE“**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 12.12.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den
„Sangerhäuser Nachrichten“ am 04.02.2020 erfolgt.

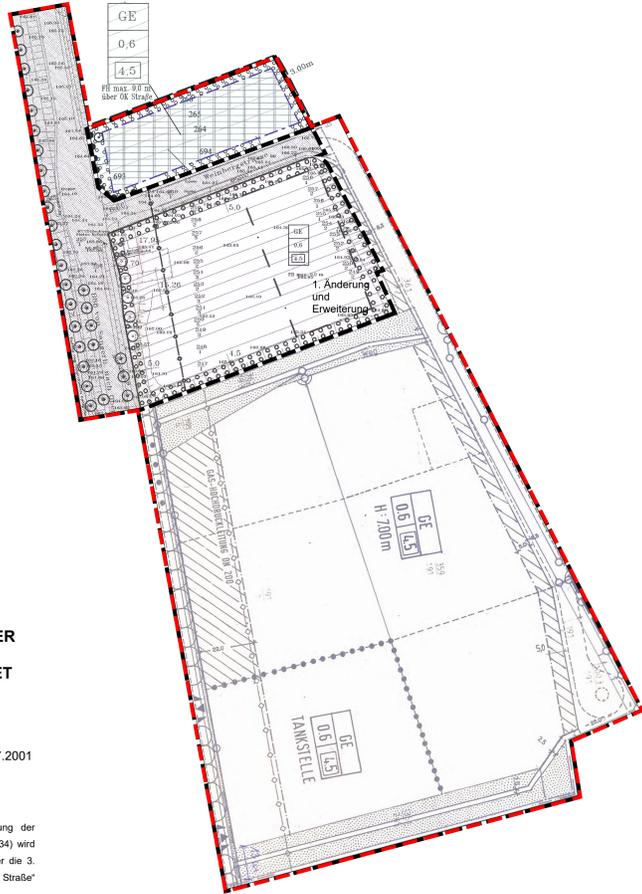
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom
06.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom
19.10.2020 bis zum 20.11.2020 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegt. 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“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister

**Planzeichnung
Teil A**



Landkreis Sangerhausen

Gemarkung Sangerhausen
Gemeinde Sangerhausen



- Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil
A) und dem Text (Teil B), wurde am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung
wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... gebilligt.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil
B), wird hiermit ausgefertigt.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf
Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den
Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ... in den „Sangerhäuser Nachrichten“
ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf
die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von
Schadensersatzansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städtetypisch 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 Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 5
"Gewerbegebiet Erfurter Straße"**

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

A. PLANUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- DIE ANZUSIEDELNDEN GEWERBEBETRIEBE DÜRFEN EINEN IMMISSIONS-
GRENZWERT VON 55 dB(A) NICHT ÜBERSCHREITEN.
- DIE ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN MIT EINSEITIGER GRENZBEBAU-
UNG RAUB GESTATTET WERDEN, WENN EINE NACH BAUORDNUNGSRECHT-
LICHEN VORSCHRIFTEN ENTSPRECHENDE GESTALTUNG DER GIEBELWANDE
GESICHERT IST (§ 22 Abs. 4 BauVO).
- DIE EIN- UND AUSFAHRT FÜR DAS GEPLANTE TANKSTELLEGRUNDSTÜCK
IST HIN AUF DEN IM ÜBER PLANZEICHNUNG GEZEICHNETEN AB-
SCHNITTEN ZULÄSSIG.
- DIE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NACHZUWEISENDEN STELLENPLATZE SIND
IN GRÖßTEN ANZAHL UND ALS ZUSAMMENHÄNGENDE FLÄCHE
AUSZUWEISEN.
- ENTLANG DER BUNDESSTRASSE 66 SIND IM ABSTAND VON 7,50 m
HOCHWACHSENDE EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ALS BAUMREIHE IM
SINNE DER PLANZEICHNUNG ANZUPFLANZEN, VORGESCHLAGEN WERDEN
AHORN, LINDE, PLATANE ODER EBERSESCHE.
- DER GRABEN IM NÖRDLICHEN DRITTEL DES PLANGEBIETES IST ALS
BÜTTEL IM SCHWACH EINGELAGERT ZU ERHALTEN UND DER NATÜRLICHE NACH-
WUCHS ZU BELASSEN ODER GGF. NACHZUPFLANZEN, AUFFÜLLUNGEN
ODER ABDRÄNGEN SIND UNZULÄSSIG.
- DER ÖFFENTLICHE GRÜNGRANZ AM SÜDRAND DES PLANGEBIETES SOWIE
DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND PFLANZFLÄ-
CHEN ALS SCHUTZPFLANZUNG ZWISCHEN DEN GEWERBLICHEN BAU-
FLÄCHEN UND ANGRENZENDEN BEREICHEN, DIE SIND LANDSCHAFTS-
GÄRTNERISCH ALS RASENFLÄCHEN MIT LOCKEREN STAUDEN UND
BUSCHGRUPPEN ZU GESTALTEN. ALS BAUMPFLANZUNGEN (EINZELBAUM
ODER BAUMGRUPPE) SIND NUR HEIMISCHE LAUBBÄUME VORZUSEHEN
FÜR JE 6 STELLENPLATZE IST EIN LAUBBAUM ANZUPFLANZEN.

B. GESTALTUNG (§ 83 Abs. 4 BauO)

- EINFRIEDIGUNGEN UND GRENZWÄNDE GEGEN NACHBARGRUNDSTÜCKE UND
VERKEHRSLÄCHEN SIND SO AUSZUFÜHREN, DASS JEDERZEIT EIN DURCH-
DRUCK MÖGLICH IST.
- DIE ÄNDERUNG VON WERBEANLAGEN UND BESCHRIFTUNGEN AN GRENZ-
WÄNDEN IST UNZULÄSSIG, AUSCHNOMMEN HIERVON SIND WERBEANLA-
GEN UND BESCHRIFTUNGEN IN EINER GRÖßE VON 1,50 m x 3,50 m
AN DER STÄTTE DER LEISTUNG, AUSCHNOMMEN BEDÜRFTEN DER ZUSTIM-
MUNG DER DANGEGRUNDSTÜCKSBEREITRE.
- DIE GRUNDSTÜCKE SIND GEGEN STRASSEN UND ERSCHLIEßUNGSWEGE
MIT RABATTSTREIFEN BIS 15 cm HÖHE ZU BEFESTIGEN, ALS EIN-
FRIEDIGUNG SIND AUCH HECKEN BIS 2,00 m HÖHE ZULÄSSIG.

DER GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANES
LIEGT IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE III

Planzeichen

ERLÄUTERUNGEN ZUM BESTAND

- FLURSTÜCKSGRENZE
- GEMEINGEGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- GRENZSTEIN

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUVVO

GE
0,6
4,5
GEWERBEGEBIET (§ 9 BAUVVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 U. 17 BAUVVO

0,6
4,5
GRUNDFLÄCHENZAHL
BAUMASSEZAHL (§ 21 BAUVVO)

H: 7,00 m
MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUVVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 U. 23 BAUVVO

BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 U. 22 BAUGB

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
STRASSENBEREICHENSGRENZLINIE
EINFABRTBEREICH
EINFABRT BZW. AUSFAHRT
KOMBIKARTER GEM- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 U. ABS. 6 BAUGB

GRÜNFLÄCHEN

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

MIT GEM-, FABR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

PARZELLIERUNGSVORSCHLAG

ABGRENZUNG DER BESONDEREN NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES

HAUPTVERSORGNUNGSLINIE UNTERIRDISCH

1. Änderung und Ergänzung

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Einzelhandel ist mit einer max. Verkaufsfläche von 800 qm zulässig

2. Grünordnung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz-,
Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)
Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs-
und Ersatzmaßnahmen
(§ 8 NatSchLSA v. 11.02.1992)

2.1 Entlang der Erfurter Straße sind im Abstand von 7,5 m
hochwachsende einheimische Laubbäume
als Baumreihe im Sinne der Planzeichnung anzupflanzen.
Vorgeschlagen werden Ahorn, Linde, Platane oder Eberesche.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pflanzflächen als
Schutzpflanzung zwischen den gewerblichen Bauflächen
und angrenzenden Bereichen. Sie sind landschaftsgärtnerisch
als Rasenflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen
zu gestalten. Als Baumpflanzungen (Einzelbaum oder Baumgruppe)
sind nur heimische Laubbäume vorzusehen.

2.3 Für je 6 Stellplätze ist ein Laubbau
(Eberesche, Hartriegel, Weid(d)orn) anzupflanzen.

2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist das Maß der
Versiegelung auf maximal 50 % zu beschränken.

**Baugestalterische Festsetzungen
§ 87 BauO LSA**

Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen an Grenzwänden
ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und
Beschriftungen in einer Größe von 1,50 m x 3,50 m mit einer
maximalen Höhe von 5,0 m über OKG.
Ausnahmeweise zulässig ist eine Werbeanlage mit einer maximalen
Größe von 1,5 m x 3,5 m für im Bebauungsplangebiet ansässige
Gewerbebetriebe.

Planzeichen

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

GE
0,6
4,5
Gewerbegebiet
max. zulässige Verkaufsfläche = 800 qm
Geschossflächenzahl
Baumassenzahl
FH max. 9,0 m Firsthöhe maximal 9,0 m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

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

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdische Gashochdruckleitung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Ergänzung

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tarntafeln,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

2. Grünordnungsmassnahmen

- Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind entsprechend dem Planeintrag
Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten anzupflanzen
- Entlang der Erfurter Straße sind entsprechend dem Planeintrag Strauchhecken aus überwiegend
heimischen Arten anzupflanzen
- Entlang der Weinbergstraße ist eine 3 m breite Fläche mit Ziergehölzen als Rabatte zu gestalten.
- Innhalb des festgesetzten Baufeldes dürfen maximal 80 % der Fläche vollständig versiegelt werden.
Die übrigen Flächen sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche zu versehen.
- Gemäß Planeintrag ist eine Linde als Solitärbaum anzupflanzen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind so umzusetzen, dass Einschränkungen der Sichtverhältnisse im
Knotenbereich ausgeschlossen werden.

Als heimische Gehölzarten sind u. a. Eberesche, Hartriegel, Feldahorn, Buche und Heckenrosen gut geeignet.

3. Immissionschutz

Im gesamten Gewerbegebiet dürfen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung ist die Einhaltung der Immissionsrichtwertlichen
Festsetzungen aus dem Bebauungsplan nachzuweisen.

**Baugestalterische Festsetzungen
gem. § 12 BauO LSA**

Werbung ist nur an der Stelle der Leistung für im Bebauungsplan ansässige Gewerbebetriebe zulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmeweise zulässig ist eine freistehende Werbeanlage mit
einer maximalen Größe von 1,5 m in einer maximalen Höhe von 6,0 m über OKG

Planzeichen

**Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

GE
0,6
4,5
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Geschossflächenzahl
Baumassenzahl
maximale Firsthöhe über Oberkante Straße

**Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen eines Baumes

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. vereinfachte Änderung

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 (1) BauGB**

Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen
ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 17.02.1994, der
1. Änderung und Ergänzung vom 26.07.2001 sowie der 2. Ergänzung vom
04.12.2009, die nicht von der Änderung betroffen sind, behalten ihre
Gültigkeit.

Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 3. vereinfachten Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Lage im Raum



STADT SANGERHAUSEN
**Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet
Erfurter Straße"**
3. vereinfachte Änderung basierend auf dem rechtskräftigen
Bebauungsplan vom 17.02.1994, der 1. Änderung und Ergänzung vom
26.07.2001 und der 2. Ergänzung vom 04.12.2009

Bearbeiter Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06206 Sangerhausen	Maßstab 1:1000	Datum Satzung, Januar 2021
--	-------------------	-------------------------------