

**SATZUNG DER STADT SANGERHAUSEN ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7 „AN DER WASSERSCHLUFT“**

basierend auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wasserschluff“ vom 23.04.1998

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. 7 „An der Wasserschluff“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wasserschluff“ ist mit seiner Bekanntmachung in den „Sangerhäuser Nachrichten“ am 23.04.1998 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. 7 „AN DER WASSERSCHLUFT“**

1. 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

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

3. Der Entwurf der 1. 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 ausgelegen. 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

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 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.

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 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.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister

8. Die verwendete Planunterlagen 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 Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister

**TEIL B  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1. GE  
Das gesamte Bebauungsgebiet wird als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2.  
Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 3,0 geregelt.
- 1.3.  
Entsprechend den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung wird eine offene, maximal 2-geschossige Bebauung festgelegt. Die maximale Traufhöhe wird auf 8,0 m begrenzt.
- 1.4.  
Die bauliche Nutzung im GE(1) wird durch die Auflagen der Energiebetriebe (MEAG, GSA) eingeschränkt:  
- Zur Gas-Hochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig je 10 m, frei von jeglicher Bebauung erforderlich.  
- Zur 110-kV-Freileitung ist ein Schutzstreifen von je 20 m beidseitig der Leitungsgasse einzuhalten. Für Baummaßnahmen in diesem Bereich sind in Abstimmung mit der MEAG Halle Unterbaueingangsvereinbarungen sowie beschränkte persönliche Dienstleistungen erforderlich.  
- Im Bereich der im Plan dargestellten 20-kV-Freileitungen ist ein waagrechter Abstand von mindestens 5 m zwischen dem äußeren Leiterseil und der nächstliegenden Gebäudebegrenzung sowie Baumangpflanzung frei zu halten. Im Bereich der Erdkabel darf in einem Abstand von 2,5 beidseitig der Kabel das Geländeniveau nicht verändert werden. Dieser Streifen ist gleichfalls von einer Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.  
Nach einem evtl. Rückbau der Leitungen erfolgt die Nutzung entsprechend der Festsetzungen der Pkt. 1.1. bis 1.3.

1.5. Im GE(1) ist die Errichtung eines Sendemastes für Funkzwecke mit einer maximalen Höhe von 40 m zulässig.

1.6. Im gesamten Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

**2. Verkehrserschließung**

- Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Bundesstraße 86. Zu diesem Zweck ist ein Knotenausbau mit Linkabbiegespur erforderlich.
- Die Zufahrten zu den einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken erfolgt über die Planstraße A, B, C und D. Im GE(1) ist eine Havarienfahrt (7,0 m breit R=5,0 m), direkt auf die B86, südlich der Gasleitung zulässig.
- Die Zufahrten zu den GE(1) und (3) von der Planstraße A aus sind mindestens 50 m von Kreuzungsbereich der B86 entfernt anzuordnen (siehe Planentwurf). Ausnahme: Zufahrt zum RRB und zur Trafost. bzw. Gasreglerstation.
- Die Anbindung der Wassergewinnungsanlage an den öffentlichen Straßenraum sowie die Zufahrt zur Gasreglerstation und zur geplanten Trafostation wird jeweils über ein Fahrrecht zugunsten der anzubindenden Grundstücke gesichert.
- Die gemäß Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke zu errichten.

**3. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)**

- Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 NatSchG/BA v. 11.02.1992)
- 3.1. Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen.
  - 3.2. Die anzupflanzenden Laubgehölze werden in Form von Hochstämmen und Stammblöcken angepflanzt. Der Stammumfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen. Sträucher sollten mindestens 80 cm; Bäume 150-200 cm hoch sein.

**3.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 20 % der Flächen innerhalb der Baufelder sind als Grünflächen anzulegen, wobei 30 % dieser Flächen von Baumgruppen überdeckt sein müssen.
- Mindestens 50 % der Verkehrsflächen eintracht. der Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Rasenpflaster, Schotter o.a. durchlässigen Materialien zu befestigen.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdrainierenden Decken zu versehen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so zu gestalten, daß zwischen je 10 Stellplätze eine 2,5 m breite Grünfläche angelegt wird, auf der jeweils ein großkröniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten ist.
- An Fassadenfronten über 30 m Länge sind auf mindestens 20 % der Länge die Außenwandflächen zu begrünen.

**3.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrundstücke sind so anzulegen, daß eine ungehinderte Verlockung der anfallenden Oberflächenabflüsse erfolgen kann.
- 30 % der nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon mindestens 70 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu überdecken sind.

**3.5. Straßenbegleitgrün innerhalb des Gewerbegebietes**

- Die Flächen innerhalb der öffentlichen Straßennetze der Planstraßen A, B und D, die nicht zur Nutzung als Fahrbahn, Rad- oder Fußweg oder als Entwässerungsrinne befestigt werden, sind dauerhaft zu begrünen und als einseitige Baumreihe zu bepflanzen, wobei im Abstand von 10 m ein Hochstamm anzupflanzen ist. Der Grünstreifen soll eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.

**3.6. Von Bebauung frei zu haltender Bereich entlang der B 86**

- Der entlang der B 86 dargestellte Bereich, der von Bebauung frei zu halten ist, ist dauerhaft zu begrünen und auf mindestens 20 % der Fläche mit Gebosch und mit Obstbäumen zu bepflanzen (Bei den Pflanzenarbeiten in diesem Bereich sind vorher die Leitungstrassen zu überprüfen). Im Kreuzungsbereich der B 86 mit der Planstraße A sind die Bepflanzungen so anzuordnen, daß ausreichend Sicht auf die übergeordnete Straße gewahrt wird.

**3.7. Anpflanzungen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze**

- Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksbegrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Schutzpflanzung einheimischer, aberdort nicht Laubgehölze anzulegen und zu unterhalten, wobei entlang eines 5 m breiten Streifens mindestens 80 % mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind.

**3.8. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

- Anpflanzung großkröniger Bäume im öffentlichen Straßenraum an den dafür gekennzeichneten Stellen

- 3.9. Pflanzgabeln**
- Folgende Gehölze sind als Leitarten zu verwenden
- Acer platanoides (Spitzahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Quercus robur (Sommerlinde)
  - Quercus petraea (Winterlinde)
  - Prunus avium (Weißdorn)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Cornus sanguinea (Hortweide)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Tilia europaea Pallida (Kaiserlinde)
  - Prunus avium (Weißdorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Corylus avellana (Haselnuß)
  - Viburnum opulus (Eibeiner Schneeball)
  - Rosa canina (Hundsrose)
  - Crataegus monogyna I. (Eingriffeliger Weißdorn)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Cornus sanguinea (Hortweide)
  - Hedera helix (Efeu)
  - Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (Maureiswein)
  - Parthenocissus tricuspidata "Veltchii" (Wilder Wein)

**3.10. Umgang mit Niederschlagswasser**

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

**3.11. Fertigstellungsfristen**

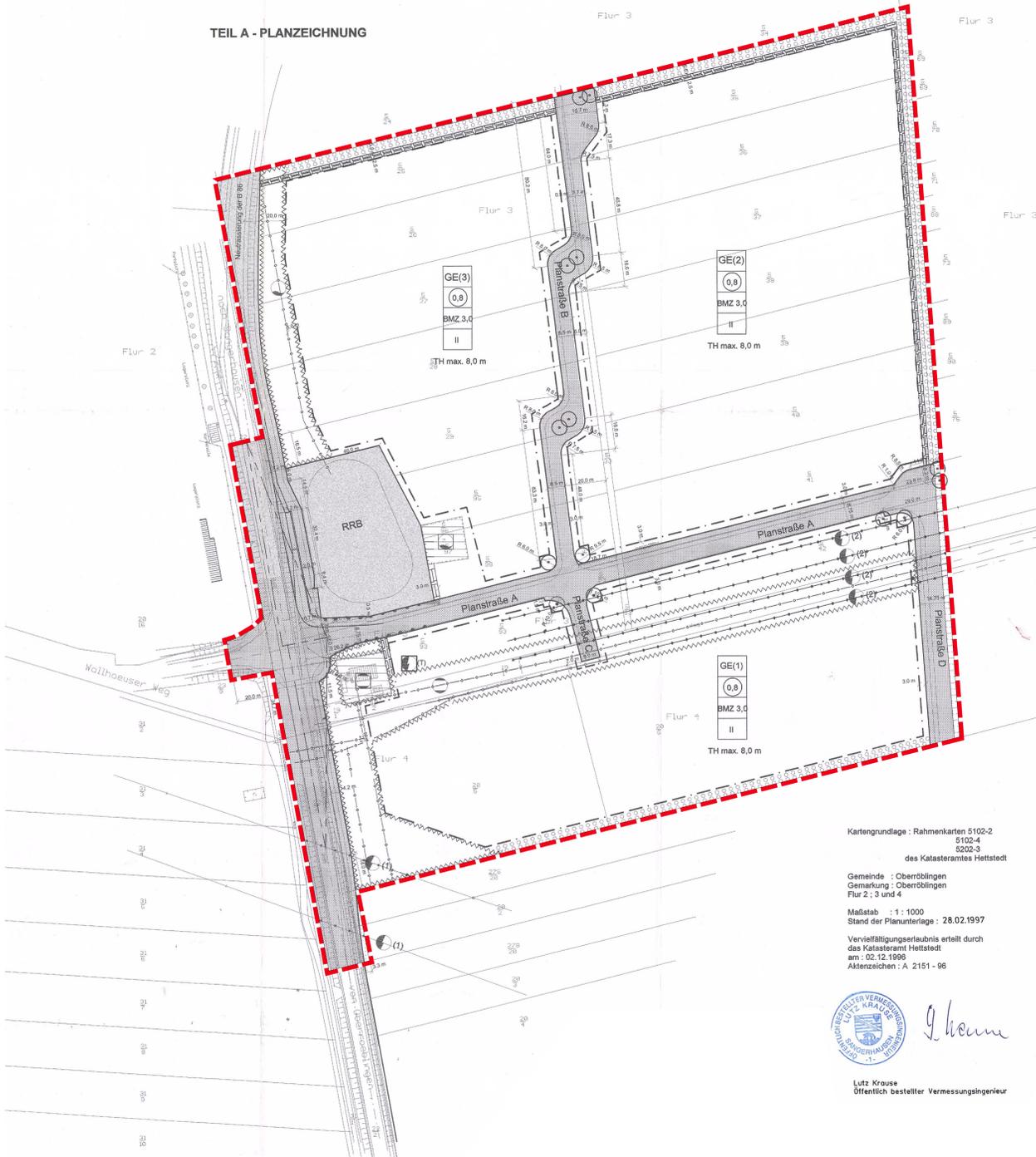
Damit der angestrebte Biotopwert in einer vorherbestimmten Zeit wirksam wird, werden folgende Fristen zur Realisierung der Begrünnungsmaßnahmen gem. § 178 BauGB festgesetzt:

- Die im Pflanzgebot festgesetzten Begrünnungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Bezug der Gewerbebetriebe auszuführen, die öffentlichen Grünanlagen spätestens 3 Jahre nach Beginn der Einweihungsarbeiten.

**II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Dächer:  
1.1. Dächer sind als Sattel-, Putz- oder Flachdächer auszuführen. Zulässige Dachneigung 5 - 25°  
1.2. Bei Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden mit Wohnungen sind Walmdächer zulässig. Zulässige Dachneigung bis max. 45°
  2. Fassadengestaltung  
2.1. Farbgebung nur in Pastellfarben zulässig
  3. Werbeanlagen  
3.1. Werbung und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur an Außenwänden der Gebäude bzw. am Grundstückeingang fällig angebracht zulässig.  
3.2. Die von den Umriszen der Werbung gebildete Fläche darf 5 % der Wandfläche auf der sie angebracht werden soll, nicht übersteigen.  
3.3. Dachreklame ist unzulässig.  
3.4. Ein Werbesammlerträger im Eingangsbereich des Gewerbegebietes ist zulässig. Die Festsetzungen gem. Pkt. 3.1. bis 3.3. gelten nicht für den Werbesammlerträger.
  4. Einfriedigungen  
4.1. Einfriedigungen sind in einer nicht die Durchsicht verwehrenden Konstruktion, maximal in einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
4.2. Freiwachsende Hecken sowie Schlinger an Zaunen sind zulässig.
- Innhalb des GE(1) sind bis zum Zeitpunkt des Rückbaus der oberirdischen Energieleitungen für Dacheneindeckungen sowie Fassadengestaltungen nur nichtleitende Materialien zu verwenden.

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHEN**

GE	Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl
BMZ 3,0	Baumassenzahl
II	2-geschossig
TH max. 8,0 m	maximale Traufhöhe
[Symbol]	Baugrenze
[Symbol]	öffentliche Verkehrsfläche
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
[Symbol]	Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
[Symbol]	Gas-Hochdruckleitung
[Symbol]	Regenwasserleitung
[Symbol]	Hauptversorgungsleitung (oberirdisch)
[Symbol]	110-kV-Freileitungen
[Symbol]	20-kV-Freileitungen
[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen
[Symbol]	Zweckbestimmung: Wasser (Brauchwassergewinnungsanlage "Brunnen 2" der Mammüt Getränke GmbH)
[Symbol]	Gasdruckreglerstation
[Symbol]	Reservestellplatz für eine Trafostation
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Symbol]	anzupflanzende Bäume
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
[Symbol]	Einfahrtsbereich
[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[Symbol]	Entwässerungsmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser
[Symbol]	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
[Symbol]	von Bepflanzung und sonstigen Anlagen über 0,80m Höhe freizuhaltendes Sichtdreieck
[Symbol]	Nachrichtliche Übernahmen
[Symbol]	Nachrichtliche Übernahmen
RRB	Regenrückhaltebecken einschließlich dazugehöriges Umfeld als Autobahnauswurf
[Symbol]	Neutrassierung der B 86

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einflußbereich des ehemaligen Kupferschieferabbaus "Sangerhäuser Revier". Baugelöge Details sind durch Baugrundgutachten zu klären.

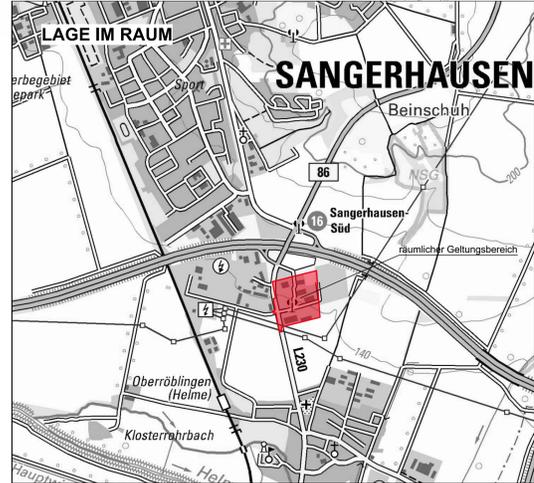
Bergbauberechtigungen: Das Plangebiet befindet sich zum Teil in dem nach Einigungsvertrag als Bergwerkseigentum aufrechterhaltenen Gewinnrecht "Sangerhäuser Revier" für den bergfreien Bodenschatz Kupfererz.

Kartengrundlage: Rahmenkarten 5102-2/5102-3/5102-4 des Katasteramtes Hettstedt  
Gemeinde: Oberröblingen  
Gemarkung: Oberröblingen  
Flur 2, 3 und 4  
Maßstab: 1:1000  
Stand der Planunterlagen: 28.02.1997  
Verpflichtungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Hettstedt am: 02.12.1996  
Aktenzeichen: A 2151 - 98

**VERMESSUNGSVEREIN SANGERHAUSEN**  
Lutz Krause  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wasserschluff" OT Oberröblingen 1. vereinfachte Änderung**

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



**STADT SANGERHAUSEN**

Bebauungsplan Nr. 7 "An der Wasserschluff" OT Oberröblingen

1. vereinfachte Änderung basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 23.04.1998

Bearbeiter Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen	Maßstab 1:1000	Datum Satzung, Januar 2021
--	-------------------	-------------------------------