

Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet MIFA" - Sangerhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung)



VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 „GEWERBEGBEIT MIFA“ STADT SANGERHAUSEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet MIFA“ Stadt Sangerhausen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

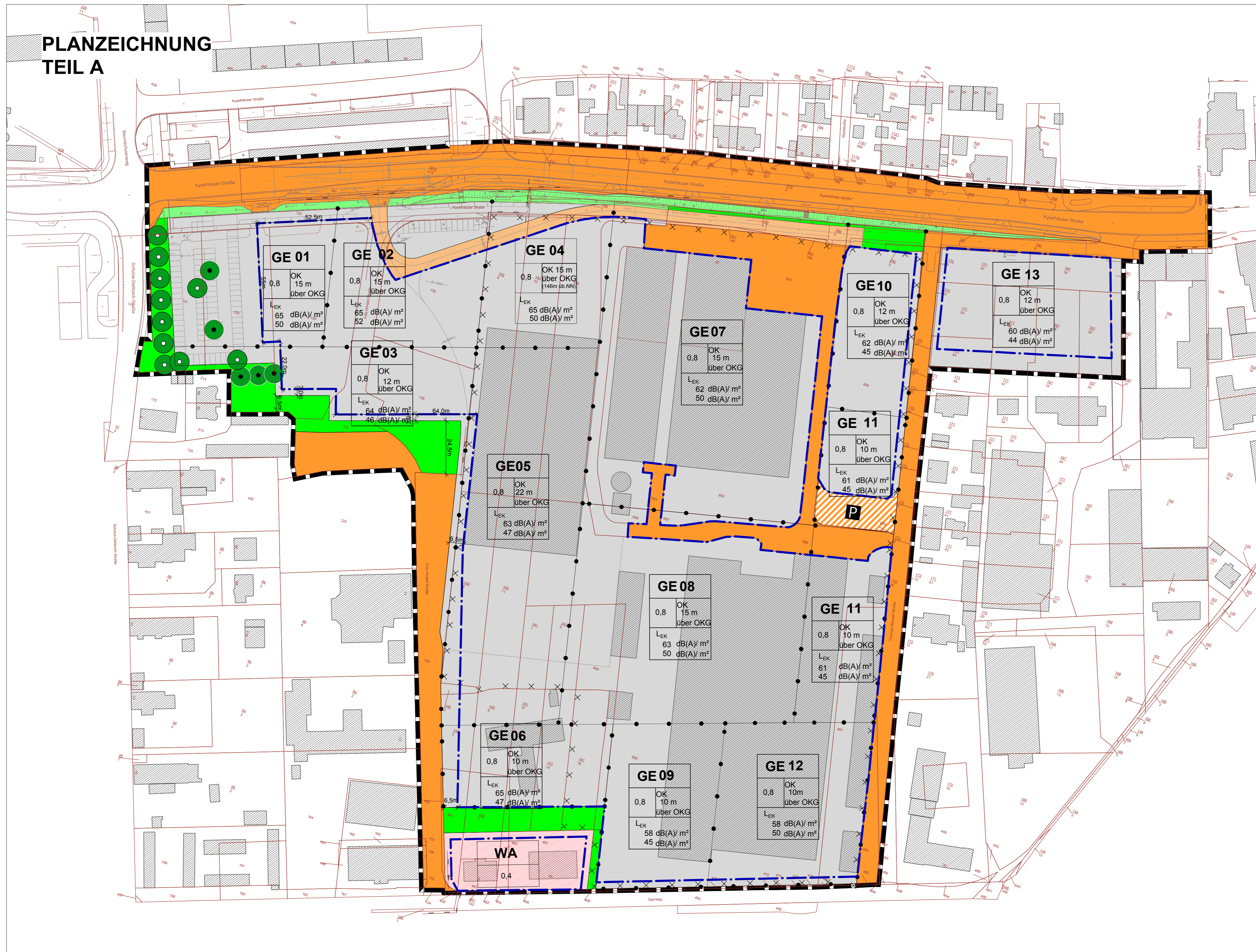
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 06.03.2008.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauVG ist erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauVG ist durch An schreiben vom ... erfolgt.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauVG beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in den „Sangerhäuser Nachrichten“ ersichtlich bekannt gemacht worden.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauVG aufgefordert worden.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Stadtrates ... gebilligt.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan 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 ... ersichtlich in den „Sangerhäuser Nachrichten“ 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 Einspruchsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister
- 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Sangerhausen, den ... Der Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE

ALK Auszug als DXF-Export
Stadt Sangerhausen
Stand 01/2013
Gemarkung Sangerhausen, Flur 4, Flurstück 329/14 (z. Teil), 1815/415; 416/5; 413/5; Flur 16, Flurstücke 190/1; 191/2; 190/5; 637/140; 341/190; 190/3; 191/3; 190/6; 142/8; 142/10; 65/4; 65/1; 136; 142/9; 142/11; 141/1; 141/6; 489; 142/2; 142/3; 142/6; 141/12; 141/14; 141/16; 65/4; 461; 142/7; 465; 467; 483; 481; 65/3; 65/7; 65/8; 65/9; 172/20; 65/10; 172/19; 172/21; 171/44; 171/24; 172/9; 172/10; 171/22; 171/46; 167/16; 167/17; 167/18; 167/20; 167/21; 167/23
Flur 20, Flurstücke 119 (z. T.); 120; 122; 131; 133; 134; 135; 136; 155; 153; 126; 152

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de)
Erlaubnisnummer: LVM/Geo/ A19-8000127-2011-8

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11, § 10 BauNVO)

GE 01	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 02	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 03	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 12 m über OKG
GE 04	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 05	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 22 m über OKG

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe, Höchstmaß über OK Geländeoberfläche	
Lärmemissionskontingent	tags nachts	
GE 06	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG
GE 07	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 08	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 09	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG
GE 10	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 12 m über OKG
GE 11	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG

GE 06	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG
GE 07	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 08	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 15 m über OKG
GE 09	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG
GE 10	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 12 m über OKG
GE 11	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe, Höchstmaß über OK Geländeoberfläche	
Lärmemissionskontingent	tags nachts	
GE 12	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 10 m über OKG
GE 13	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 OK 12 m über OKG
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4

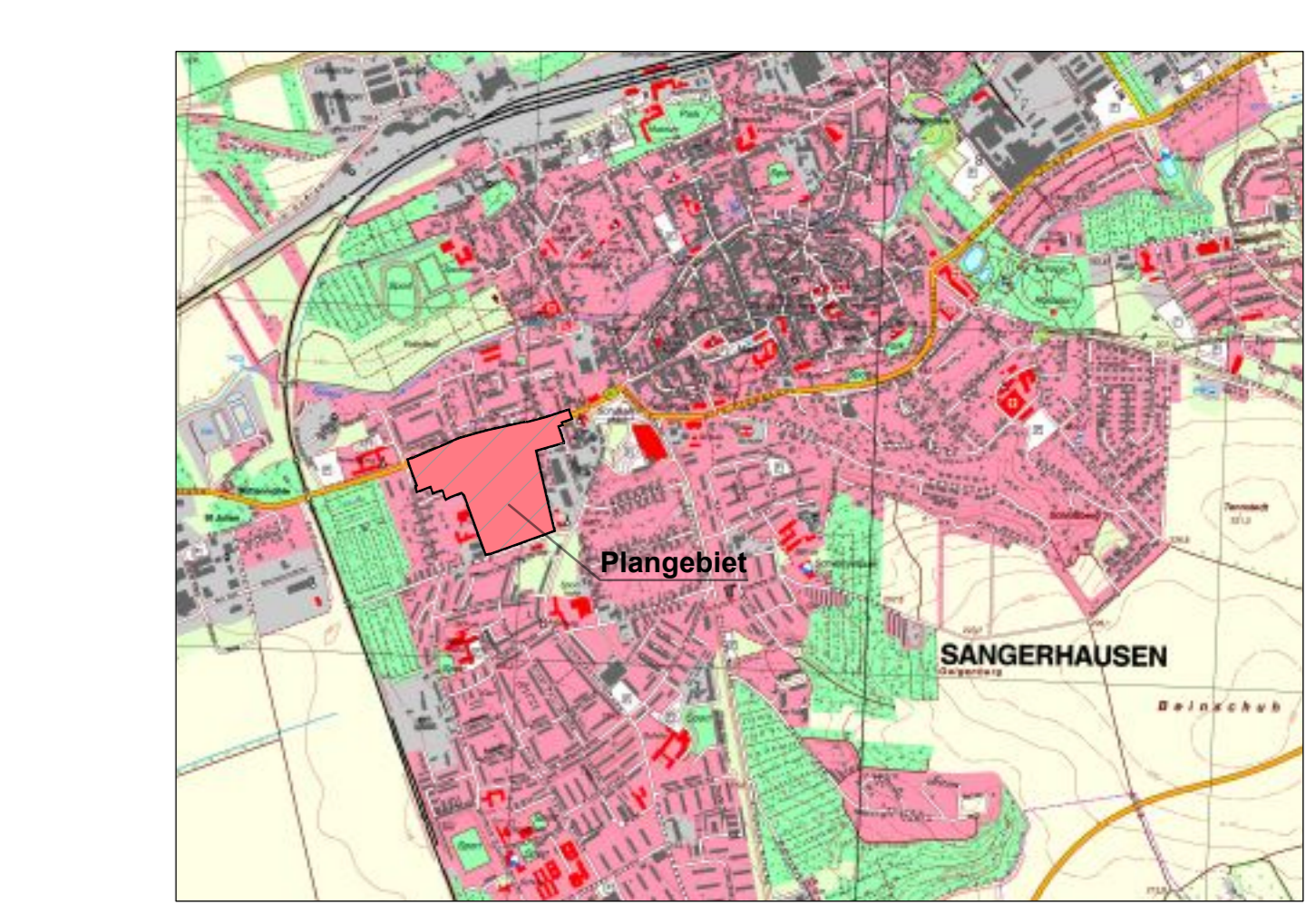
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe, Höchstmaß über OK Geländeoberfläche
Lärmemissionskontingent	tags nachts
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe, Höchstmaß über OK Geländeoberfläche
Lärmemissionskontingent	tags nachts
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe, Höchstmaß über OK Geländeoberfläche
Lärmemissionskontingent	tags nachts
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN	

LAGE IM RAUM



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
GE 01 bis GE 13
Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen.
Zulässig sind alle die in § 4 (1) BauNVO aufgeführten Nutzungen sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO im GE mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, im WA mit einer Grundflächenzahl von 0,4.
 - Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweiligen Geländeoberkanten im Bestand. Für das GE 04 wird die Geländeoberkante auf 146 m über NN festgesetzt.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 (1) 24, BauGB i.V.m. der DIN 4109)
 - Emissionskontingente**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche (Schallemissionen je m² Grundstücksfläche) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691, Ausgabe: 2006-12 - Geräuschkontingente - weder tags (8:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
Die Zuordnung der Teilflächen zu den Emissionskontingenten (L_{eq}) tags und nachts in dB:

Teilfläche	L _{eq} tags	L _{eq} nachts
Teilfläche 01 (TF 01)	65	50
Teilfläche 02 (TF 02)	65	52
Teilfläche 03 (TF 03)	64	46
Teilfläche 04 (TF 04)	65	50
Teilfläche 05 (TF 05)	63	47
Teilfläche 06 (TF 06)	65	47
Teilfläche 07 (TF 07)	62	50
Teilfläche 08 (TF 08)	63	50
Teilfläche 09 (TF 09)	58	45
Teilfläche 10 (TF 10)	62	45
Teilfläche 11 (TF 11)	61	45
Teilfläche 12 (TF 12)	58	50
Teilfläche 13 (TF 13)	60	44

- Relevanzgrenze**
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.
Hinweis:
Anforderungen an die Art oder technische Ausbildung der einzelnen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Prüfung der Vorhaben, ob die gewählten Maßnahmen den Anforderungen genügen, bleibt ebenso dem Baugenehmigungsverfahren überlassen wie die Klassifizierung des Betriebes nach den Störgraden gem. BauNVO.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Baurechtsverpflichtung:** Um eine Schädigung von brütenden Vögeln im Geltungsbereich und im unmittelbaren Grenzbereich dessen zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (April – August) durchzuführen.
 - Erhalt raumprägender Einzelbäume:** Die im Plan festgesetzten besonders raumprägenden und schützenswerten 5 Bestandsbäume (Acer spec., Salix spec. und Tilia spec.) auf der ehemaligen Bachfläche sind zu erhalten.
 - Erhalt Brutbaum:** Die im Plan gekennzeichnete Baumreihe, inklusive der angrenzenden schützenden Gehölzstrukturen ist zum Schutz des Grünspanns (Neststiege) als streng geschützte Art nach § 7 BNatSchG zu erhalten.
 - Erhalt Baumbestand:** Darüber hinaus ist der Baumbestand außerhalb der bebaubaren Flächen sowie der Verkehrsflächen in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Nötige Fällungen werden über die Baumschutzsachverständigen, die Planung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern nach Planzliste 1 im Geltungsbereich des B-Plan Gebietes. Die Ersatzpflanzung der Bäume werden im Randbereich des Geltungsbereiches, als straßenbegleitende Bäume oder als flächige Gehölzpflanzungen im (Nord)westen des Plangebietes in den festgesetzten Grünflächen realisiert. Neupflanzungen im Zuge der Baumaßnahmen – spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage.
 - Herstellung von Pufferzonen:** Um die geplanten Flächen des ruhenden Verkehrs im westlichen Teil des Plangebietes, sowie um das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebietes sollen Pufferzonen entstehen. Dabei werden die bisherigen Grünstrukturen erhalten und ggf. ergänzt. Das bedeutet, dass die im Plan festgelegten Grünflächen festgelegten Bereiche, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Der Gehölzanteil der Grünflächen muss bei 80 % liegen. Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern nach Planzliste 1. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen – spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage.
 - Fassadenbegrünung:** Die in Richtung der Kyselhäuser Straße orientierten Hausansichten im GE 1, GE 2 und GE 4 sind zu begrünen. Die Begrünung soll bis zu einer Höhe von 5 m erfolgen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach Planzliste 2. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen – spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage.
 - Fledermausschutz:** Bei Abruch von Gebäuden müssen diese vorher vom Fachmann in Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde auf gebäudebewohnende Fledermause untersucht werden. Gemäß § 39 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt für Winterquartiere von Fledermäusen eine Schutzfrist vom 1. Oktober bis 31. März. Wird ein Nachweis erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Planzliste 1

Acer campestre, Feldahorn	Amelanchier laevis, Kalmes-Felsenbirne
Acer platanoides, Spitzahorn	Cornus mas, Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Betula pendula, Sandweide	Corylus avellana, Haselnuss
Cornus alba, Schneeweißdorn	Cotoneaster monogynus, Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris, Wildmalve	Euonymus europaeus, Pfaffenhüchlein
Populus tremula, Zitterpappel	Linnaea borealis, Rote Heckenröschen
Prunus avium, Vogelkirsche	Prunus spinosa, Schlehe
Sorbus aucuparia, Eberesche	Rosa canina, Hundsrose
Taxus baccata, Gemeine Eibe	Rosa pimpinifolia, Bläuen-Rose
Tilia cordata, Winterlinde	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos, Sommerlinde	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Planzliste 2

Clematis montana, Berg-Waldreben	Parthenocissus inserta (vitalis), Rankender Mauerwein/Gewöhnliche Jungferrebe
Parthenocissus vitacea, Dreiblattiger Wilder Wein	
Lonicera caprif, Geißblatt	
Clematis vitalba, Gemeine/Gewöhnliche Weiße Waldrebe	
Aristolochia macrophylla, Groblättrige Pflefenwinde	
Humulus lupulus, Hopfen	
Lonicera henryi, Immergrüne Geißblatt	
Fallopia baldschuanica, Kottschid, Schlingkottschid	
Aristolochia tomentosa, Pfelefenwinde	

STADT SANGERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "GEWERBEGBEIT MIFA"
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 1 000	Entwurf: Jan. 2014
---	-----------------------	-----------------------