



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- SO** Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO: großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- BMZ 2,0** Baumassenzahl BMZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- FH 7,0 m** Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- a** abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO
- St** Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- gemäß RAST 06 dauerhaft freizuhaltende Sichtfelder** § 9 (6) BauGB
- Bestandshöhen Höhensystem NHN**

## 1.2 Textliche Festsetzungen

**1.2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)  
 Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) für Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ gewidmet. Im Sondergebiet sind Verkaufsfächen (VK) für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) mit insgesamt 1.300 m² VK zulässig. Öffnungszeiten sind im Zeitraum von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr zulässig. Während der Nachtzeit (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist eine Anlieferung von Waren nicht zulässig. Fahrgassen sind ausschließlich als Asphaltoberflächen und/oder schalltechnisch gleichwertige Beläge auszubilden. Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend des Standes der Technik einzelfrei sein. Die Emissionsdaten der Lüftungsanlagen (LA) müssen folgende Schalleistungspegel (Lwa) einhalten: LA01 Integralanlage inklusive Gaskühler LWA, mod, tags 64,0 dB(A) und LWA, mod, nachts 64,0 dB(A), LA02 Abluft der Kühlzellen Backwarenraum LWA, mod, tags 73,0 dB(A) und LWA, mod, nachts 73,0 dB(A), LA03 Lüftung Backwarenraum LWA, mod, tags 79,0 dB(A) und LWA, mod, nachts 79,0 dB(A). Darüber hinaus sind thermische und stromerzeugende Solaranlagen zulässig, jedoch ausschließlich an bzw. auf Gebäuden.

**1.2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)  
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Firsthöhe (FH): Die zulässige Firsthöhe beträgt 7,0 m. Als unteren Bezugspunkt ist die Firsthöhe auf 126,50 m ü. NHN bezogen; als oberer Bezugspunkt gilt die die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

**1.2.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude nicht begrenzt.

**1.2.4 Flächen für Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
 Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

**1.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten. Bewuchs im Bereich der gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) freizuhaltenden Sichtdreiecke darf eine Höhe von 0,8 m über der maßgeblichen Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

# 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungssatzung“ gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

## 2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen (vgl. § 10 BauO LSA) an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,0 m über der o.g. Bezugshöhe für bauliche Anlagen zulässig. Darüber hinaus darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine freistehende Werbeanlage/ein Pylon bis zu einer Höhe von 7,5 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur für die Eigenwerbung des im Sondergebiet ansässigen Marktes zulässig. Wechselwerbeträger sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

# 3 Verfahrensmerkmale

## 3.1 Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
  - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

## 3.2 Planverfasser

Die Planung wurde im Auftrag der Lutherstadt Eisleben ausgearbeitet durch:

**TEPE** Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
 Tel. 0561/987988-0 Fax -11  
 ■ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
 ■ städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75  
 ■ architektur info@planungsbuero-tepe.de

## 3.3 Bestätigung des Liegenschaftskatasters

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\* sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.  
 (\*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Halle (Saale), den .....

Siegel

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Standort Halle (Saale)

## 3.4 Aufstellungsverfahren

- 3.4.1 Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorger Hallesche Straße“ gemäß § 2 (1) BauGB am 21. Mai 2019 beschlossen und am 01. Juni 2019 im Amtsblatt Nr. 5 der Lutherstadt Eisleben bekanntgemacht.
- 3.4.2 Gemäß § 13a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen.
- 3.4.3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11. Juli 2019 unterrichtet worden.
- 3.4.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Lutherstadt Eisleben eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 (2) BauGB am ..... im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Lutherstadt Eisleben eingestellt.
- 3.4.5 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3.4.6 Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 21 „Nahversorger Hallesche Straße“ gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA als Satzung beschlossen.

Lutherstadt Eisleben, den .....

Siegel

.....  
 Oberbürgermeisterin

## 3.5 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 6 (2) GO LSA ausfertigt.

Lutherstadt Eisleben, den .....

Siegel

.....  
 Oberbürgermeisterin

## 3.6 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

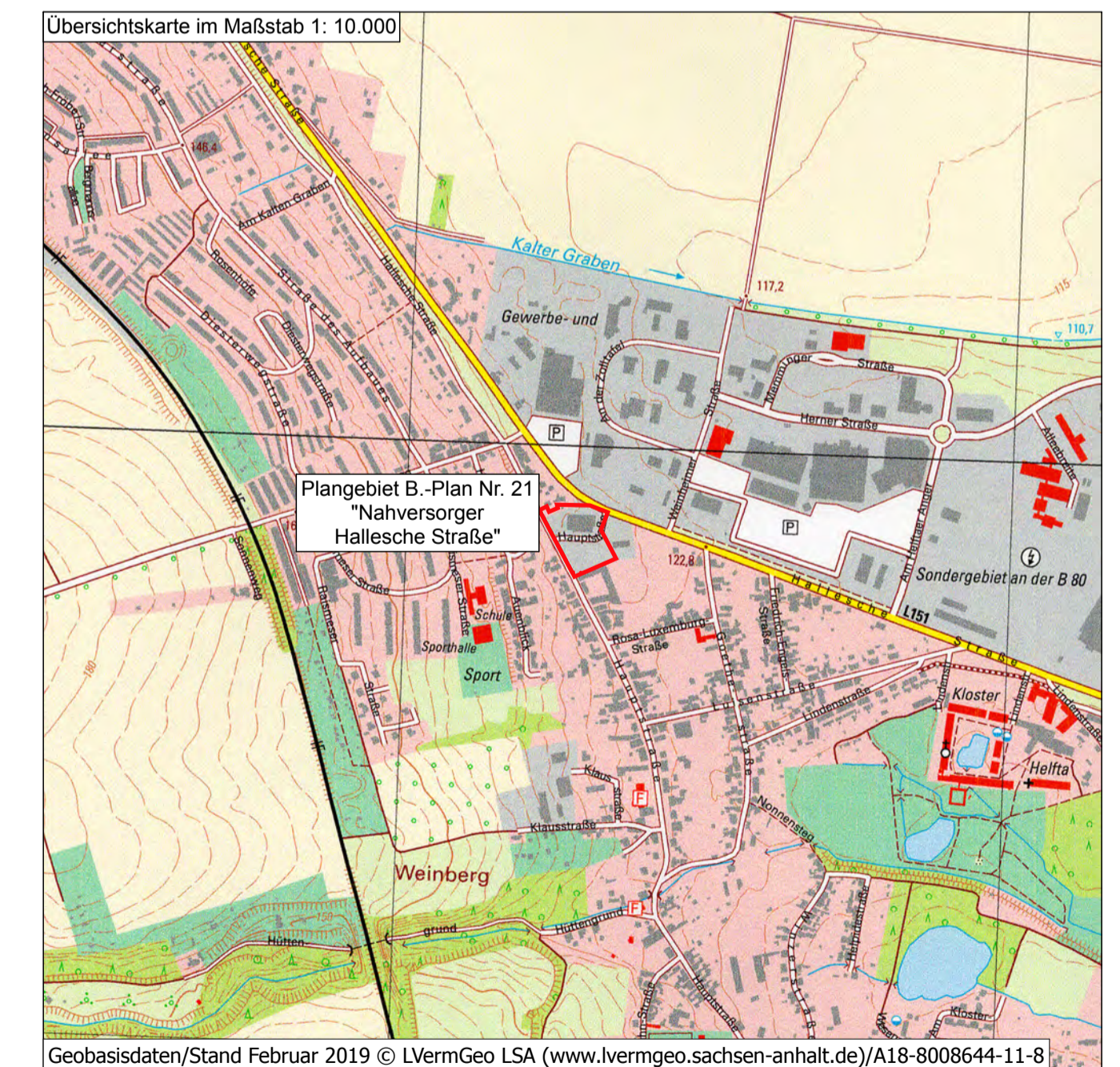
Der Satzungsbeschluss vom ..... ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung der Lutherstadt Eisleben von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 21 „Nahversorger Hallesche Straße“ rechtsverbindlich.

Lutherstadt Eisleben, den .....

Siegel

.....  
 Oberbürgermeisterin



**LUTHERSTADT EISLEBEN**  
 Landkreis Mansfeld-Südharz, LSA  
 Bebauungsplan Nr. 21  
 "Nahversorger Hallesche Straße"  
 Entwurf Oktober 2019  
 Maßstab 1: 500