

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

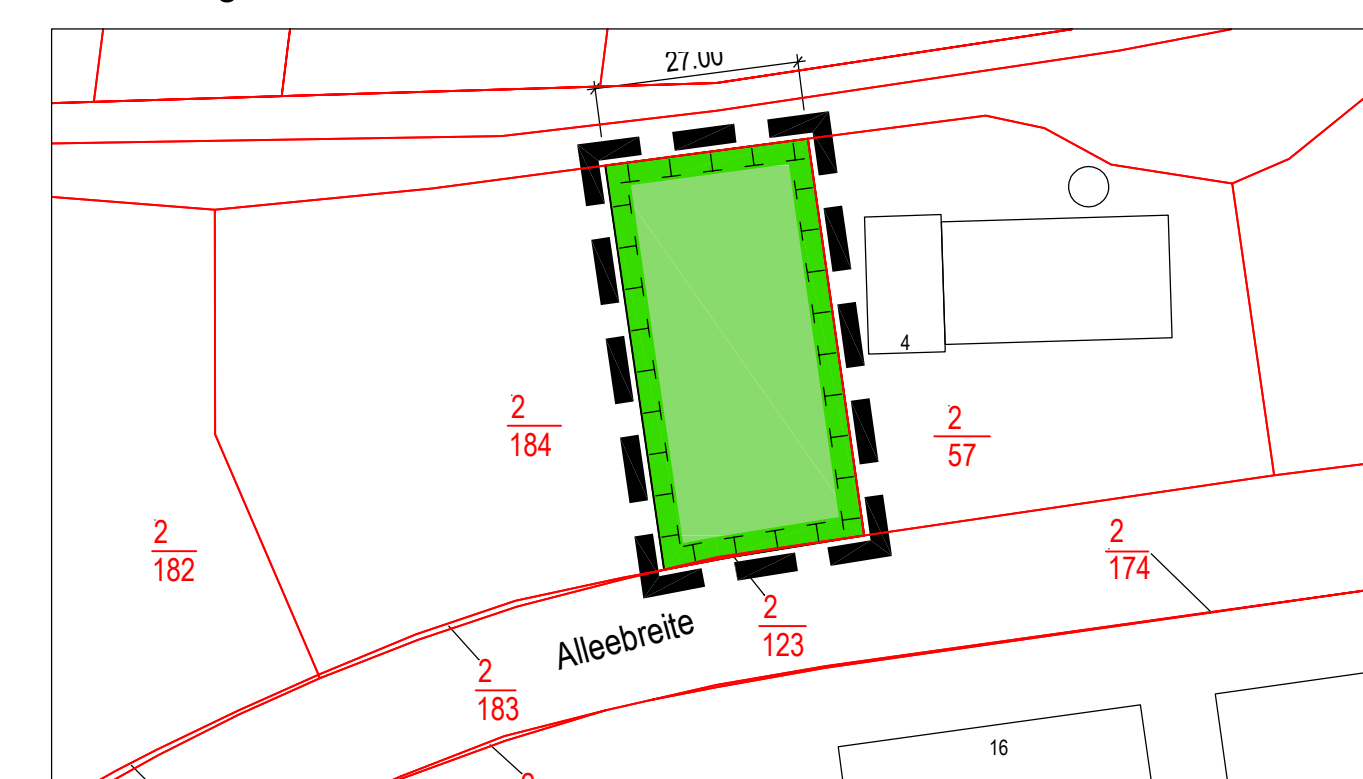
"Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80", 6. Änderung

TEIL A PLANZEICHNUNG

Änderungsbereich 1



Änderungsbereich 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
----	---------------	------------

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,9	Grundflächenzahl	§ 16, 19 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl	§ 16, 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze	§ 23 BauNVO
-----------	-------------

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Mehrzweckstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch	Leitung Telekom
Telekom	SW
Regenwasserleitung	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung / Teilgebiet in B-Plan Nr. 1	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
	zulässige seitliche Bauhöhe (SH)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Die Gewerbegebiete sind nach den in ihren Teilbereichen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Innerhalb der als Gewerbegebiet GE 3 (bestehend aus GE 3.1 und GE 3.2), GE 3a bezeichneten Teilbereiche sind zulässig:

- Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels, sowie Spedition, Lagerei und Verkehrsvermittlung.
- Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind nur solche Betriebsarten zulässig, welche die im Absatztabelle des Landes Sachsen-Anhalt aufgeführten Mindestabstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten (RdErl. des MLU vom 25.08.2015 (MBl. LSA S. 758)).
- Je Betrieb ist nur eine Betriebswohnung zulässig. Bei Betriebsgrundstücken über 10.000 qm sind maximal zwei Betriebswohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden.
Die festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, gemessen jeweils in der Mitte der Außenwand (Mittelwert).

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört die bei den Haupterschließungsstraßen ein beidseitig anzulegender Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein beidseitig anzulegender kombinierter Fuß- und Radweg von 2,50 m Breite.

3.2 In den Gewerbegebieten sind je Grundstück höchstens 2 Zufahrten erlaubt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB und § 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet 3 (mit den Teilflächen 3.1 und 3.2) ausgewiesenen Flächen 1/10 nicht unterschreiten. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen.

6.2 Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet 3a ausgewiesenen Flächen 2/10 nicht unterschreiten. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen.

6.3 Eine Nutzung der Grünflächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt. Es ist jedoch gestattet und wünschenswert, in die Grünflächen Versickerungsmulden für die Dachentwässerung zu integrieren.

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

7.1 Dezentrale Versickerung der Dachniederschlagswässer
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Möglichkeit zur Einleitung der Dachniederschlagswässer Versickerungsmulden auf den privaten Grünflächen anzulegen.

7.2 Ausgleichsmaßnahme
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln.

Ersteinrichtung der Fläche:
Umbruch des vorhandenen Scherrasens, Ansaat einer zertifizierten gebietsheimischen Saatgutmischung aus anerkannter Herkunft mit Angabe der Artenzusammensetzung

Dauerhafte Pflege:
extensive Pflege der Fläche, das Einbringen von Dünger ist unzulässig, die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, dabei ist im Norden ein 2 m breiter Bühlstreifen zu erhalten, der nur im Herbst gemäht wird, die Sommermahd der verbleibenden Fläche ist jeweils nur zu 50 % zeitversetzt in Abhängigkeit von den Blühphasen zu mähen, d.h. eine Mahdfläche Ende Juni und eine Mahdfläche Ende Juli, das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Weitere Hinweise zur Umsetzung siehe Maßnahmeblatt (Anlage zur Begründung).

Baumplantzungen:
Auf der Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfanz, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Belange des Artenschutzes
Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gehölzpflanzung generell nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

8.2 Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen
Innerhalb der Gewerbegebiete sind Grundstücksgrenzen und zur „öffentlichen Grünfläche“ der Grabenzone (entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes) mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen.

8.3 Anlage und Gestaltung von Böschungen
Vorhandene Bäume und grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen durch die Anlage von Böschungen infolge von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Neigung der Böschungen darf das Verhältnis Höhe zu Breite von 1:1,5 nicht überschreiten. Böschungsfüße und Böschungskronen sind auszurunden. Die Böschungen dürfen nur mit Maßnahmen des Lebensverbau nach DIN 18916 (Ingenieurbio-logische Maßnahmen) befestigt werden.

8.4 Dachbegrünung
Dachflächen sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

8.5 Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen
Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist in den Gewerbegebieten mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

8.6 Flächen für Straßenbegleitgrün
Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes und den Straßenquerschnitten der Anlage zum Ausgangsbauwerksplan entweder ein- oder beidseitig mit 2,50 m breiten kombinierten Pflanz- und Parkstreifen anzulegen und hier mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Ausgenommen davon ist der nördliche Bereich der Alleebreite zwischen Unterrildorfer Straße und Zufahrt zu GE 3.1/3.2.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 85 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) zuletzt geändert am 15. Oktober 2016

Einfriedigungen
Werden Mauern als Einfriedigung der Grundstücke gewählt, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfangs auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind bedingt mit Selbstklimmern zu bepflanzen, z. B. mit Efeu. Diese Regelung gilt nicht für Einfriedigungen aus vermauertem Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farlich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen. Zaune und Hecken als Einfriedigung sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen die Erscheinungsbilder von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist zu unterlassen. An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Lage und Größe von Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.

Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steldächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortsgang, bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dächern und an Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

Für freistehende, nicht an einem Gebäude angebrachte Werbeanlagen gelten folgende Regelungen:

1. Sie sind - mit Ausnahme von Fahnen - nicht zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Jedoch dürfen in einem Streifen von 5 m beiderseits der Ränder von Zufahrten und Zuwegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen errichtet werden, wenn die Gesamterfläche pro Zufahrt und pro Wege das Maß von 5 qm nicht übersteigt.

2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen das durch Architektur und Freiräume geprägte Gewerbegebiet nicht optisch verriegeln. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereihe Werbeanlagen folgende Höchstwerte: Höhe = 3,00 m, Länge= 11,00 m, Breite = 0,50 m.

Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzelnen oder ununterbrochen gereiht) beträgt die 2-fache Länge der längsten Werbeanlage. Für Auslegerwerbungen und Werbeanlagen in Form von Steilen und Säulen sowie Türmen oder sonstigen vertikal angeordneten Konstruktionen beträgt die maximal zulässige Höhe 7,00 m, sofern die Grundfläche der Anlage (senkrechte Projektion auf den Boden) 10 qm nicht überschreitet und eine Maximallänge von 3,50 m eingehalten wird.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Im Gebiet zwischen den Straßen Halleische Straße (B 80), Am Halfer Anger, Alleebreite sowie Unterrildorfer Straße bedürfen nach § 14 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Erd- und Bauarbeiten der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn dieser Arbeiten ist rechtzeitig anzuzeigen.

Auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmsSchG LSA) im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Geologie

Im Nordbereich des Plangebietes, insbesondere in der Aue der Bösen Sieben (bzw. des Kalten Baches), ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen (0 - 1,5 m unter Gelände). Des Weiteren wird auf mögliche Bergsenkungen hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2018 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ gefasst (Beschluss-Nr. 12/18/3). Der Beschluss wurde am 15. Januar 2019 im Amtsblatt Nr. 1/2019 der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 5. Dezember 2018 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am mit dem Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

6. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom sowie die Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während folgender Zeiten bei der Stadtverwaltung der Lutherstadt Eisleben, Fachbereich Lutherstadt Eisleben, Fachbereich 3 Kommunalentwicklung/Bau, Klosterstraße 23, Zimmer 10

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr sowie
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

7. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

8. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am die 6. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

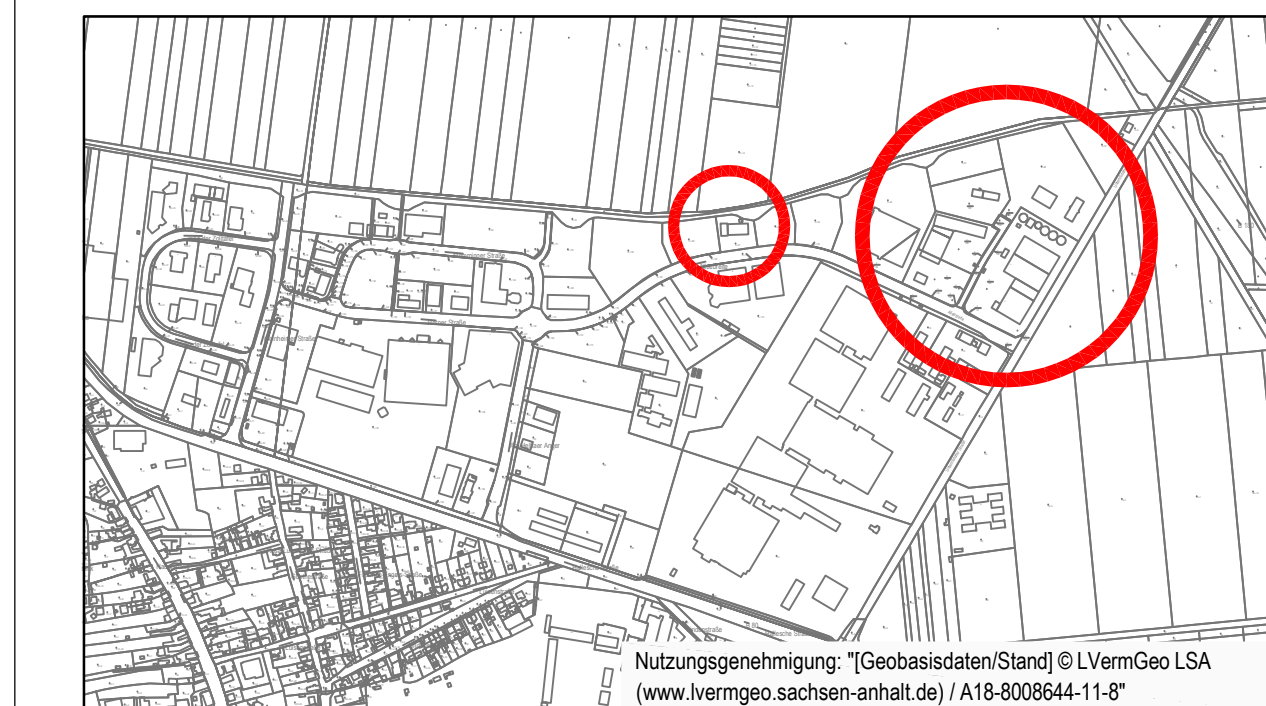
9. Ausfertigungsvermerk
Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ausfertigt.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin

10. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung am im Amtsblatt Nr. der Lutherstadt Eisleben bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Lutherstadt Eisleben, den (Siegel) Oberbürgermeisterin



Lutherstadt Eisleben

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80" 6. Änderung einschließlich Drehung der externen Ausgleichsfläche der 5. Änderung

Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Februar 2019

Gemarkung: Helfta

Flur: 8

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.