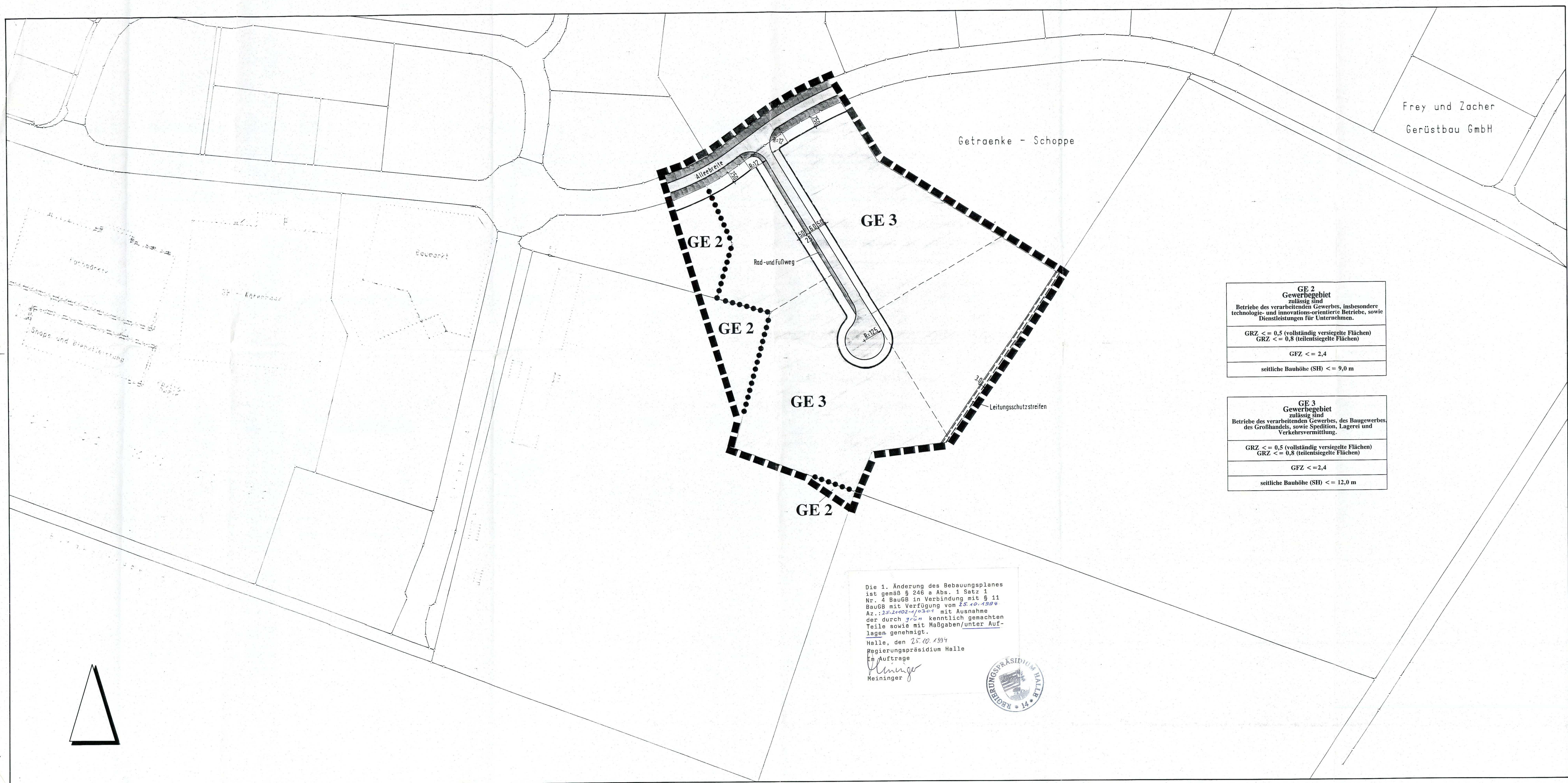


Lutherstadt Eisleben / Helfta

1. Änderung des "Bebauungsplanes Nr. 1 mit baugestalterischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet und Sondergebiet an der B 80"



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO
In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
Das Plangebiet der 1. Änderung ist nach den in seinen Teilbereichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Die nachstehend aufgeführten Wirtschaftszweige entsprechen den Definitionen der "Wirtschaftssystematischen Gliederung" des Statistischen Bundesamtes.
Innerhalb der als Gewerbegebiet GE 2 bezeichneten Teilbereiche sind zulässig: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, insbesondere technologie- und innovationsorientierte Betriebe, sowie Dienstleistungen für Unternehmen.
Innerhalb des als Gewerbegebiet GE 3 bezeichneten Teilbereichs sind zulässig: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels sowie Spedition, Lager- und Verkehrsvermittlung.
Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind nur solche Betriebsarten zulässig, welche die im "Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Nordrhein-Westfalen) vom 21.3.1990, VB3-4804.25.(V Nr.2/90)" (Abstandsverlaß) aufgeführten Mindestabstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten.
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl (GRZ)
Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO.
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 festgelegt. Jedoch darf die Grundflächenzahl das Maß von 0,5 bis zur maximal zulässigen GRZ von 0,8 nur dann überschreiten, wenn die zusätzlichen Flächen zumindest teilentsegt oder mit Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind nur innerhalb der Grundstücksfläche festzulegen. Bei der Baugrenze festzulegen unterhalb der Geländeoberfläche. Bei der Baugrenze festzulegen unterhalb der Geländeoberfläche.
Abweichend von § 19 (4) BauNVO sind Stellflächen für Personenkraftwagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht zu berücksichtigen, da diese innerhalb des Plangebietes nicht eingeplant sind.
Geschossflächenzahl (GFZ)
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4.
Höhe baulicher Anlagen
Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO
Die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH), bei Gebäuden mit Stiehlächern die Traufhöhe, beträgt:
1,2 m innerhalb des Gewerbegebietes GE 2
2,4 m innerhalb des Gewerbegebietes GE 3
Die oben bezeichneten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20% der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden. Die hier festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung, gemessen jeweils in der Mitte der Außenwand (Mittelwert).
ERSCHLIESSUNG
Erschließung des Baugebietes
Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB und Regelung zu Bischungen für die Anlage der Straßenkörper nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei der Haupterschließungsstraße "Alteerstraße" ein befestigter angestiegender Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein befestigter angestiegender Geh- und Radweg von 2,50 m Breite. Die gesamte Straßbreite von 5 m Breite ist einseitig mit einem 2,50 m breiten Geh- und Radweg anzulegen.
Die sich bei der Straßenanfertigung ergebenden Bischungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage und sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu folgenden Maximalwerten zu dulden:
Länge: entlang der gesamten Grundstücksbreite
Breite: maximal 5,0 m
Neigung: Verhältnis Höhe : Breite maximal 1 : 1,5
Erschließung der Grundstücke
Festsetzungen zur Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraßen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Je Grundstück sind höchstens 2 Ein-/Ausfahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,00 m erlaubt.
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB sowie §§ 16 und 14 BauNVO
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Errichtung von Bauwerken mit dem Grundstücksmessungsverfahren festzusetzen.
Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilentsegte Flächen mit wasserpermeabler Decke, Rasengittersteinen, Rasengittersteinen oder Schottersteinen zu befestigen. Es gilt nicht für behinderten Parkplätze und Taxistellen. Als teilentsegte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserundurchlässig ausgeführt sind.
Stellplatzzufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.
Flächen für Straßenbegleitgrün
Schutzpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Die Haupterschließungsstraße "Alteerstraße" ist beidseitig mit 2,50 m breiten kombinierten Pflanz- und Parkstreifen anzulegen und hier mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
Schallschutzmaßnahmen
Verkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Die Bauaufsichtsbereiche behält sich vor, Maßnahmen des Schallschutzes zu fordern, insoweit diese durch die Anordnung bestimmter Betriebsarten überschritten werden können.
VER- UND ENTWASSERUNG
Festsetzung der Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Abfuhr von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
Soweit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist der zuständige Versorgungsträger im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

BEGRÜNNUNG
Flächen zur Eingrünung des Plangebietes
Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind als Gehölzpflanzungen nur standortgerechte Laubbäume zulässig.
Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf 2/10 nicht unterschreiten. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen.
Eine Nutzung der Grünflächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt. Es ist jedoch gestattet und wünschenswert, in die Grünflächen Versickerungsmöglichkeiten für die Dachentwässerung zu integrieren.
Anlage und Gestaltung von Bischungen
Grundorientierte Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen durch die Anlage von Bischungen infolge von Abgräbungen oder Aufschüttungen nicht beeinträchtigt werden.
Die maximale Neigung der Bischungen darf das Verhältnis Höhe zu Breite von 1:1,5 nicht überschreiten. Bischungsläufe und Bischungskronen sind anzuordnen. Die Bischungen dürfen nur mit Maßnahmen des Landschaftsbaus nach DIN 18918 (Landschaftologische Maßnahmen) befestigt werden.
Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie Pflanzungen und Bindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB
Grundstücke sind zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen. Auf dem ausgewiesenen Pflanzstreifen sind entlang der städtebaulichen Pflanzgrenze dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
Fassadenbegrünung
Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit rankenden und/oder kletternden und/oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.
Gestaltung von Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter
Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch rankende und/oder kletternde und/oder selbstklimmende Pflanzen, der Sicht zu entziehen.
Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen
Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Bei jeder Einrichtung von jeweils vier Stellflächen ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.
Überprüfung der Pflanzmaßnahmen
Bindung nach § 178 BauGB
Jeden Baunutzen ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Außenanlagen beizulegen. Die Durchführung von Pflanzungen ist bei der Bauführung zu überprüfen.

VERFAHRENSVERMERKE
Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat am 02.05.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die verbindliche Bekanntmachung der Änderungsbeschlüsse ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der Lutherstadt Eisleben am 25.05.1994 erfolgt.
Eisleben, den 25.05.94
Bürgermeister
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist während der Auslegung vom 05.05.1994 bis zum 22.05.1994 erfolgt.
Eisleben, den 25.05.94
Bürgermeister
Die von der Planung herleitbaren Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eisleben, den 25.05.94
Bürgermeister
Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat am 02.05.1994 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Eisleben, den 25.05.94
Bürgermeister
Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.05.1994 bis zum 22.05.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Notendzeit vorgebracht werden können, am 05.05.1994 im amtlichen Mitteilungsblatt der Lutherstadt Eisleben ersichtlich bekannt gemacht worden.
Eisleben, den 25.05.94
Bürgermeister
Die Darstellung der Grenzen und die Berechnung der Flurstücksnummer zum Stand vom 06.1994 stimmen mit dem Nachweis des Lagecharakteristikers überein. Die Planungsentwürfe entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planverfahrenverordnung.
Eisleben, den 24. Juni 1994
Bürgermeister
Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 05.05.1994 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. (Beschl. Nr. 1/25.94 - 10/25.94)
Eisleben, den 25.06.94
Bürgermeister
Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 05.05.1994 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. (Beschl. Nr. 1/25.94 - 10/25.94)
Eisleben, den 25.06.94
Bürgermeister
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 24.05.1994 von der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde im Beilagenblatt der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben vom 25.05.1994 gebilligt. (Beschl. Nr. 1/25.94 - 10/25.94)
Eisleben, den 04.06.94
Bürgermeister
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung des § 1 Abs. 1 Halbsatz 2 BauNVO am 02.05.1994 der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben wurde am 25.05.1994 durch die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben als Satzung beschlossen. (Beschl. Nr. 1/25.94 - 10/25.94)
Eisleben, den 25.06.94
Bürgermeister
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Eisleben, den
Bürgermeister
Die Anzeige der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sowie die Rolle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerfrist von jedem einzelnen eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.05.1994 im amtlichen Mitteilungsblatt der Lutherstadt Eisleben ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Begründung ist auf die Gehobung der Verträge von Verträgen und Fernverträgen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Richtigkeit und Erhalten von Erschließungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.05.1994 in Kraft getreten.
Eisleben, den
Bürgermeister

PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GE Gewerbegebiet

● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

SH seitliche Bauhöhe

— Baugrenze

— Fahrbahnfläche Rad- und Gehweg / kombinierter Plan- und Parkstreifen

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche: Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (MEAG) - Stromversorgungsanlagen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

R=12 Einmündungsradien

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer (liegen derzeit noch nicht vor, da sie erst bei Übernahme der Vermessung durch das Katasteramt vergeben werden)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Mitteilungsgebot zum Baugestaltungsbereich (BauGB-Mitteilungsgebot) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung sowie über die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1993 S. 50)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 380), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über grenzüberschreitende Anlagen - 4. BImSchV) i.d. Fassung vom 24. Juni 1983 (BGBl. I S. 158)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 380), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 S. 929), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1992 (GVBl. LSA S. 730)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA S. 105)

REITZ UND PARTNER
Stadtplan - Raumplanung
Deutscher Str. 79 in 06116 Halle/Saale
Fax: 0345 - 9401170 Tel.: 0345 - 9401170

Projekt **LUTHERSTADT EISLEBEN / HELFTA**

1. Änderung des "Bebauungsplanes Nr. 1 mit baugestalterischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet und Sondergebiet an der B 80"

BEZAUGLICHE BESCHREIBUNG DER VERFAHRENSSTADIEN

Plan	Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab	Verfahren	Verfahren
Name	Zeller	Bremen / Danont	1:1000	1:1000	1:1000
Unterschrift	1:1000	1:1000	1:1000	1:1000	1:1000
Datum	Februar 1994	1:1000	1:1000	1:1000	1:1000
Geändert	03. Mai 1994	1:1000	1:1000	1:1000	1:1000

Plan-Nr. **EIS - 05**

1