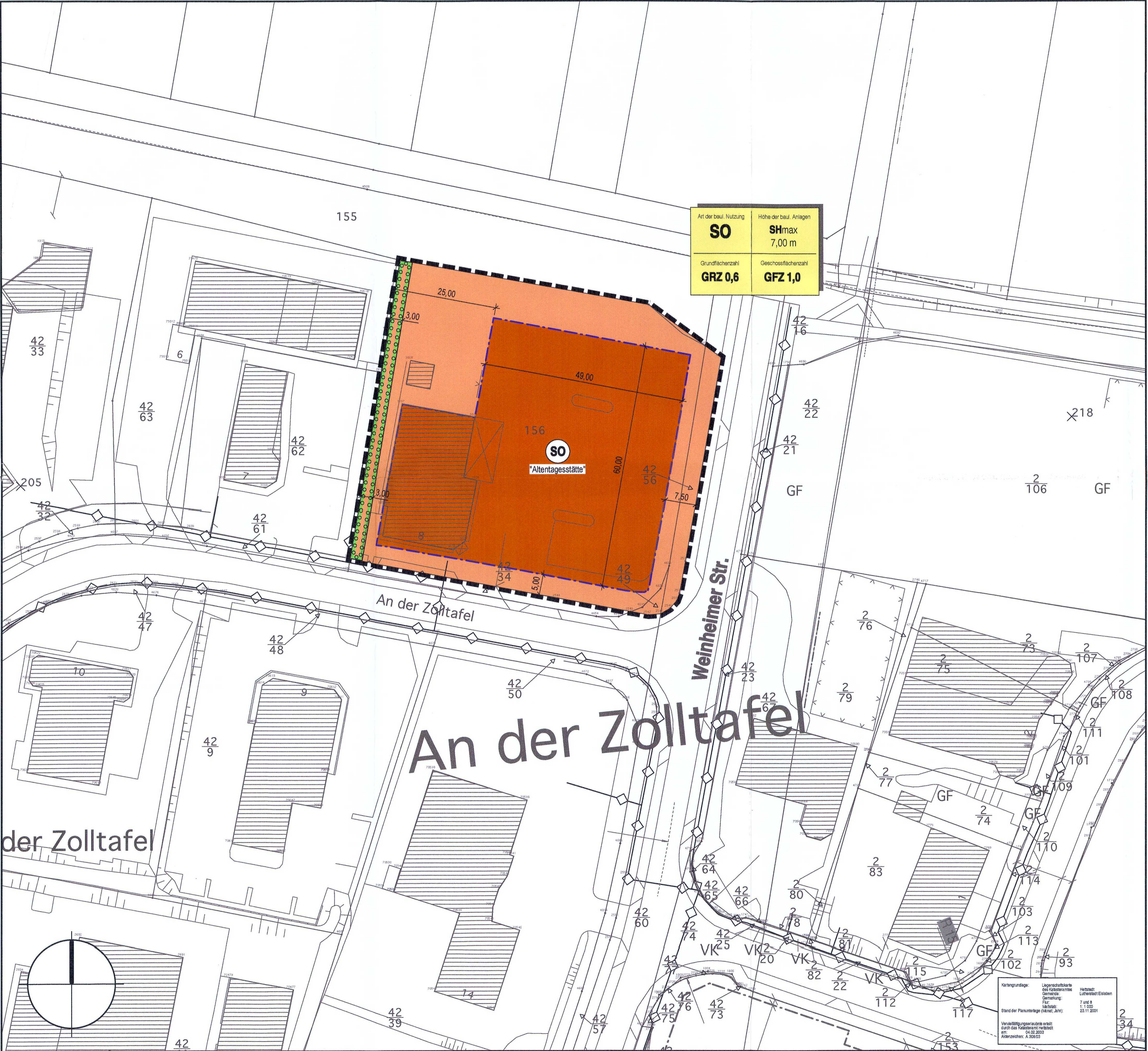


LUTHERSTADT EISLEBEN



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80"



Plantell A

Plantell B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 treten die Ausweisungen und Festsetzungen der 2. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO

Sondergebiet „Altentagesstätte“

Im Sondergebiet „Altentagesstätte“ sind Altentagesstätten sowie Dienstleistungen für soziale Einrichtungen oder für Unternehmen zulässig. Es ist nur eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH) bei Gebäuden mit Stahldächern die Traufhöhe, beträgt: 7,0 m. Die hier festgesetzte Maximalhöhe bezieht sich auf die angrenzende Straßenoberfläche (in der Straßenmitte) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, gemessen senkrecht zur Straßenseite und jeweils in der Mitte der Außenwand (Mittelwert).

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind mitzurechnen: Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Stellflächen, die in teilsiegeelter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen. Definition: Als teilsiegeelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschossflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO

Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzurechnen.

Zufahrten

Festsetzung über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage und sind auf den anliegenden Grundstücken bis zu folgenden Maximalwerten zu dulden: Breite: Maximal 5,0 m Länge: Entlang der gesamten Grundstücksgrenze Neigung: Verhältnis Höhe : Breite maximal 1:1,5

Erschließung der Grundstücke

Festsetzung über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Sondergebiet „Altentagesstätte“ sind je Grundstück höchstens 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,0 m erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Sondergebiet „Altentagesstätte“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Personenkraftwagen sind ab dem zehnten Stellplatz als teilsiegeelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasseingittersteinen, Rassepflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Definition: Als teilsiegeelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Stellplatz-Zufahrten und Behinderten-Parkplätze dürfen auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

Begrünung

Bäume und Sträucher

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Hierzu zählen insbesondere die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher.

Pflanzliste:

Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Mehlbeere (Sorbus aria), Linde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Walnus (Juglans regia)

Sträucher: Roter Harttriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna et laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Traubenkirsche (Prunus Padus), Salweide (Salix caprea), Alpenrose (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra, sambucus racemosa)

Kletterpflanzen: Dornlose Brombeere (Rubus fruticosus), Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Je länger je lieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Kletterhort (Platanus acerifolia)

Bodendecker: Efeu (Hedera helix), Johanniskraut (Hypericum calycinum), Immergrün (Vinca minor), bodendeckende Rosen (Rosa-Sorten), Fünffingerkraut (Potentilla anserina)

Bepflanzung von Freiflächen

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf im Sondergebiet „Altentagesstätte“ 3/10 nicht unterschreiten. Insgesamt 3 hochstämmige Laubbäume sind im Sondergebiet „Altentagesstätte“ anzupflanzen. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen. Eine Nutzung der Grünflächen als Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt.

Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Sondergebiet „Altentagesstätte“ ist an der Grenze zum Gewerbegebiet mit einem mindestens 3,0 m breiten Streifen zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen ist vollständig mit standortgerechten Sträuchern und/oder Hecken zu bepflanzen.

Fassadenbegrünung

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit selbstklimmenden und/oder rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen

Bindung nach § 178 BauGB Jedem Bauantrag ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Außenanlagen beizulegen. Die Durchführung von Bepflanzungen ist mit der Bauabnahme zu überprüfen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383).

Einfriedigungen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

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

Zäune und Hecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch selbstklimmende und/oder rankende und/oder kletternde Pflanzen, der Sicht zu entziehen.

Werbeanlagen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

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 Stahldächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortsgang, bei hochgedeckten 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 Wegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen errichtet werden, wenn die Gesamtverfläche pro Zufahrt und pro Zuwegung das Maß von 5 qm nicht überschreitet.

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

Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzeln oder ununterbrochen gereiht) beträgt die 2-fache Länge der längsten Werbeanlage. Für Auslegewerben und Werbeanlagen in Form von Stelen 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. Empfehlungen

Dachbegrünung

Dachflächen sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

Mulden für das Regenwasser

Es ist wünschenswert, in die Grünflächen Versickerungsmulden für die Dachentwässerung zu integrieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 23. Juli 2004 letzte berücksichtigte Änderung: §44 geändert und § 44a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA), vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383)

Satzung der Lutherstadt Eisleben über die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2985) sowie nach § 85 Absatz 1 und 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, 383), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 26.11.2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit baurechtlichen Festsetzungen nach § 85 Absatz 1 und 3 BauO erlassen:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen, Planzeichnerklärungen und nachrichtlichen Darstellungen, Teil B - Textliche Festsetzungen mit baurechtlichen Festsetzungen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 den Beschluss (Umlaufbeschluss - Beschluss-Nr.: Um/05/706) zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ für das Grundstück Gemarkung Heilta, Flur 7, Flurstücke 156, 42/34, 42/49, 42/56 gefasst.

Lutherstadt Eisleben, den 26.11.2009



Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung in der Fassung vom 25.02.2009 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2009 bis einschließlich 03.06.2009 während öffentlicher Zeilen in der Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben, Fachbereich 4 - Kommunalentwicklung / Bau, Klosterstraße 23, Zimmer 10 öffentlich aus-gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 07.06.2009 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 5 öffentlich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Lutherstadt Eisleben, den 26.11.2009



Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.10.2009 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft (Beschluss-Nr. 4/74/09). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ bestehend aus Plantell A: Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Plantell B: Textliche Festsetzungen mit baurechtlichen Festsetzungen, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.10.2009 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (Beschluss-Nr. 4/75/09).

Lutherstadt Eisleben, den 26.11.2009



Ausfertigung

Die zur Satzung erhabene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sonder- gebiet an der B 80“, bestehend aus Plantell A: Planzeichnung im Maßstab 1:500 und Plantell B: Textliche Festsetzungen mit baurechtlichen Festsetzungen, wird hiernit ausfertigt.

Lutherstadt Eisleben, den 26.11.2009



Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ ist am 26.11.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 5 öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die 3. Änderung des Bebauungs- planes während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Lutherstadt Eisleben, den 03.12.2009



Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

■ SO

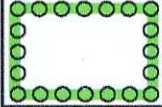
Sondergebiet Altentagesstätte (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— — — Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Nachrichtliche Darstellung



Gebäude (Bestand)

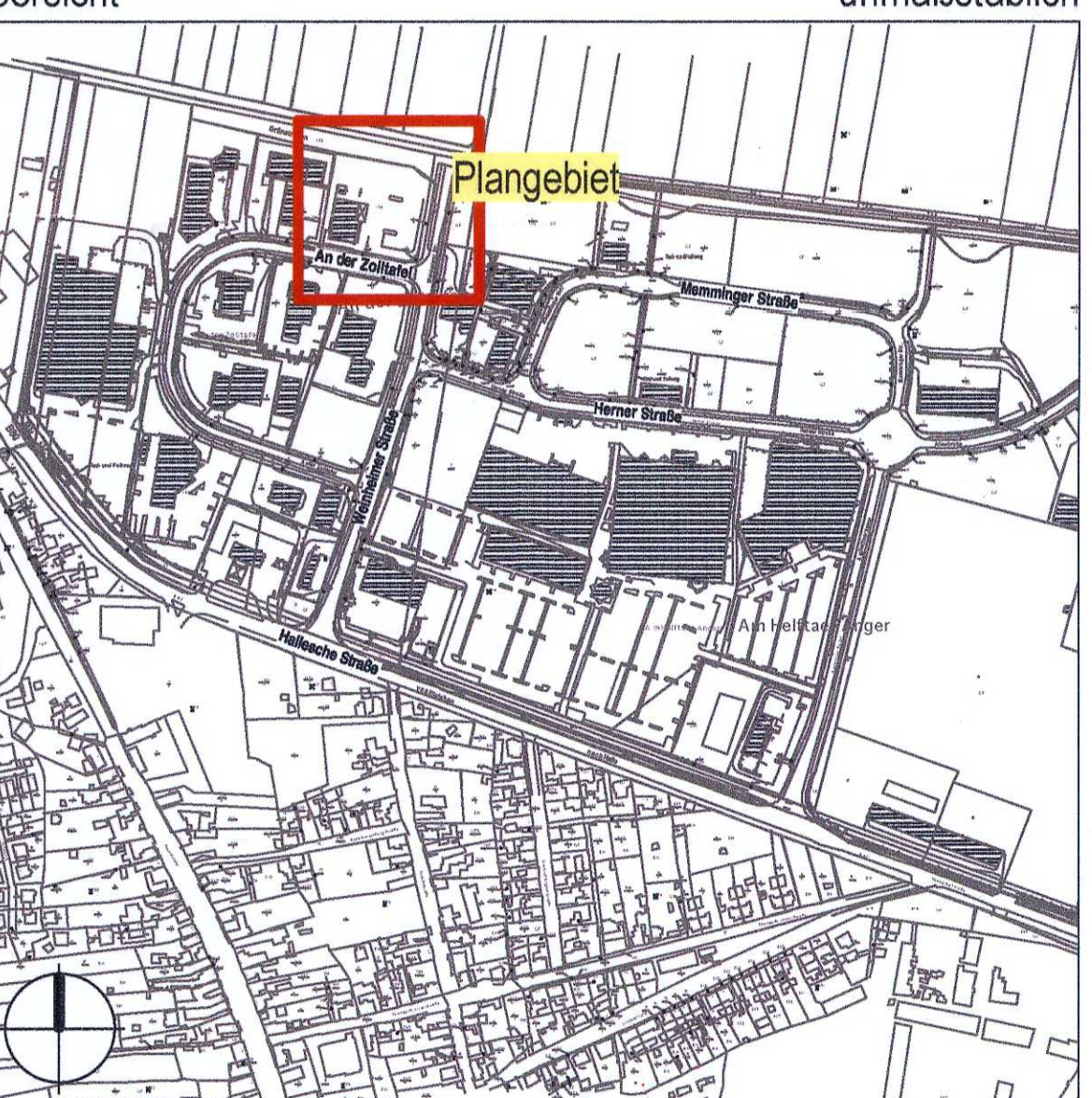


Kabel der Telekommunikation (Deutsche Telekom AG)

beglaubigte Abschrift der Urschrift

Lutherstadt Eisleben, den 26.11.2009

Übersicht unmaßstäblich



REITZ UND PARTNER
STADTPLANER INGENIEURE
Friedrichstraße 56209 Oehndung
Tel.: (02625) 9632-0
Fax: (02625) 9632-1
e-mail: info@reitz-und-partner.de
Internet: www.reitz-und-partner.de

Projekt LUTHERSTADT EISLEBEN

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80"

Plan	Plan für die Ausfertigung			
Stand der Bearbeitung	Gezeichnet	Datum	Maßstab	
Vorwurf	Zeller	18.12.2008	1 : 500	
Verfahren	Zeller	25.02.2009		
Ausfertigung	Zeller	September 2009		
				Projekt-Nr.
				Plan-Nr.