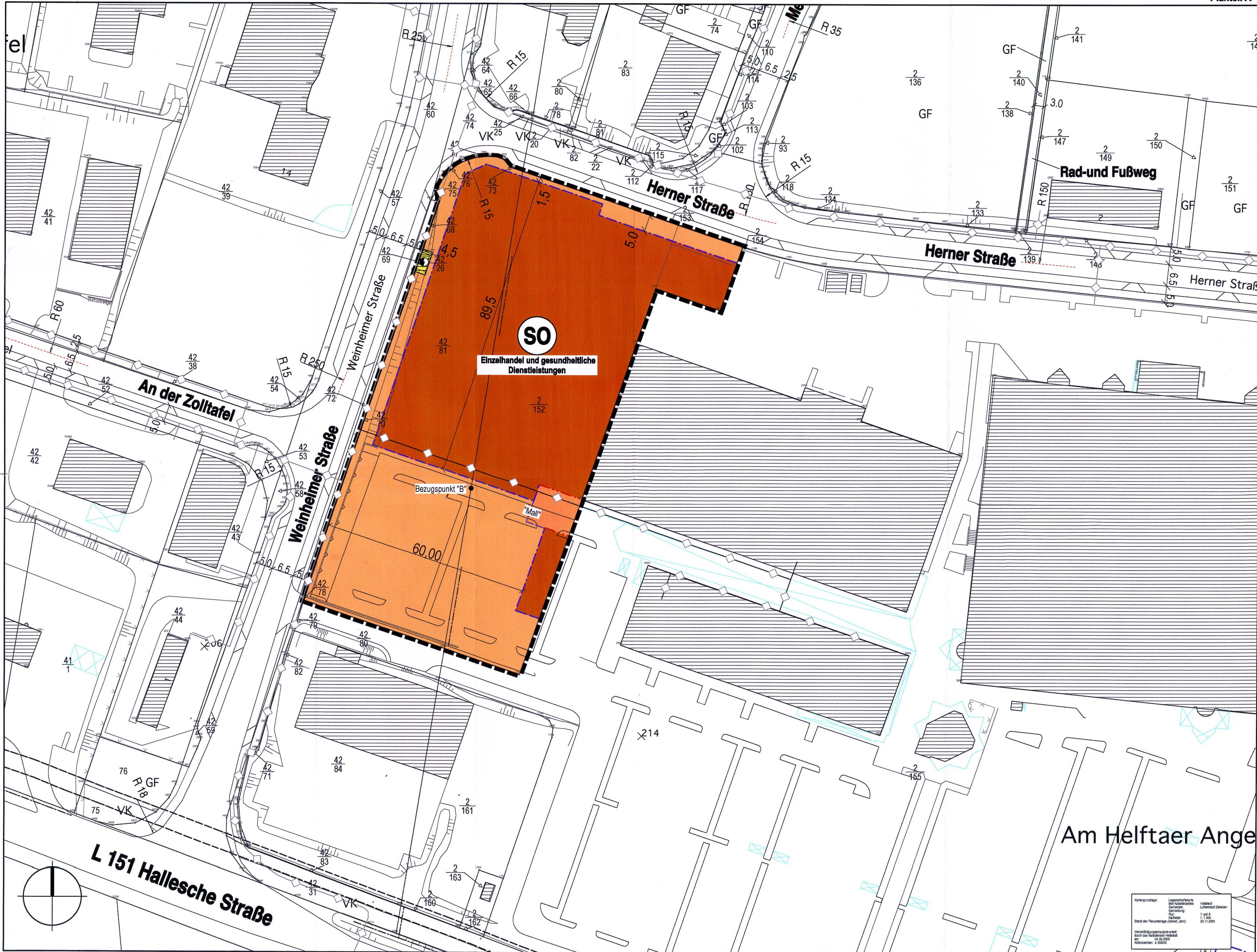


LUTHERSTADT EISLEBEN



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



Plantell B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauordnungsverordnung (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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 treten die Ausweisungen und Festsetzungen der für den Geltungsbereich relevanten 2. Änderung außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 11 BauNVO

Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“

Im Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen), Arzt- und Zahnarztpraxen, Massage- und Krankengymnastikpraxen sowie Fitnesszentren. Außerdem sind Gaststättenbetriebe sowie Dienstleistungen für soziale Einrichtungen oder für Unternehmen zulässig. Je Betriebsbereich ist nur eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung beträgt für den Einzelhandel die maximal zulässige Brutto-Verkaufsfläche insgesamt 3.500 qm.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien 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 Steldächern die Traufhöhe, beträgt 9,0 m. Die hier festgesetzte Maximalhöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt „B“ in der Fußgängerachse („Mall“).

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl 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 teilsentlegelter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Definition: Als teilsentlegelte 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 Geschossflächenzahl sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzurechnen.

Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Aufschüttungen und Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig bis zu folgenden Werten:

Verhältnis Höhe zu Breite = 1:1,5
Breite: Maximal 5,0 m
Länge: Entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, Rückenstützen von Bordsteinen soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

Zufahrten

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

Im Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ sind je Grundstück höchstens zwei Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche mit jeweils einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begrünung

Bäume und Sträucher

Bindung für Begrünungen 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), Hainbuche (Sorbus aria), Linde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Walnuss (Juglans regia).

Sträucher: Roter Hirtentagel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna et laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Traubeneiche (Prunus Padus), Salweide (Salix caprea), Alpenbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa carina), Holunder (Sambucus nigra, sambucus racem).

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 (Polygnum Aubertii).

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

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

Platzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je 9 Parkplätze ist mindestens ein hochstammiger Laubbau im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Platzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

Plantell A

II. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 und Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Einfriedungen

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 Gebäudesumfanges 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 vermauteten Beton-Einsteinstreben, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farbig 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.

Fassadenabschnitte

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

Gebäude, die länger als 50 m gebaut werden, sind mindestens alle 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:
- Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,0 m Breite, mindestens alle 30 m, sowie
- Versätze in der Bauhöhe von mindestens 1,5 m Tiefe,
- Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m,
- Unterschiedliche, jedoch harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z.B. Putz),
- Materialkontrast, z.B. Putz-Klinker.

Bei Gebäudehöhen von mehr als 75 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungsmöglichkeiten zu kombinieren.

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 verunstaltete Haftung von Werbeanlagen ist zu unterlassen. An Blumen, 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 Gesamtwerbefläche pro Zufahrt und pro Zuwegung das Maß von 5 qm nicht überschreitet.

2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen das durch Architektur und Freiform geprägte Gewerbe- und Sondergebiet nicht optisch verneinigen. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereihete 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 Auslegerverordnungen 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Bauordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planischenverordnung 1990 - PlanV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 25. Juni 2009 (BGBl. I S. 2242), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), vom 20. Dezember 2005 (GVB. LSA 2005, S. 789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVB. LSA S. 688, 677)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10. Dezember 2010 (GVB. LSA S. 668)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA), vom 10. August 2009 (GVB. LSA 2009, S. 383), in der derzeit gültigen Fassung

Satzung der Lutherstadt Eisleben über die 4. 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 85 Absatz 1 und 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVB. LSA 2005, S. 789), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVB. LSA S. 688, 677), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 29.11.2011 folgende Satzung über die 4. 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 LSA erlassen:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 mit zeichnerischen Festsetzungen, Planzeichenklärungen und nachrichtlichen Darstellungen.
Teil B - Textliche Festsetzungen mit baurechtlichen Festsetzungen.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orientierung ist einwandfrei möglich.

Bestätigt, den 04.04.2012, Leiter des Katasteramtes

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Lutherstadt Eisleben hat am 12.07.2011 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ einzuleiten. Dieser Beschluss Nr. 16/25/11 wurde am 04.08.2011 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.07.2011 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ in der Fassung vom 06.06.2011 anerkannt und mit Beschluss Nr. 16/25/11 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. Dieser Beschluss Nr. 16/25/11 wurde am 04.08.2011 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2011, Beschluss Nr. 16/25/11 vom 12.07.2011, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2011 bis einschließlich 29.08.2011 bei der Stadtverwaltung der Lutherstadt Eisleben, Markt 1, 06095 Lutherstadt Eisleben öffentlich ausliegen: montags, dienstags, donnerstags und freitags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr, außerdem dienstags von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie donnerstags von 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.08.2011 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.08.2011 gegeben.

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

5. Würdigung der Stellungnahmen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2011 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Anregungen der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft (Beschluss Nr. 21/29/11). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ bestehend aus Plantell A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und Plantell B: Textliche Festsetzungen mit baurechtlichen Festsetzungen, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.11.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (Beschluss Nr. 21/29/11).

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

7. Ausfertigung

Die zur Satzung erhabene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“, bestehend aus Plantell A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und Plantell B: Textliche Festsetzungen mit baurechtlichen Festsetzungen, wird hiemit ausfertigt.

Lutherstadt Eisleben, den 04.08.2011, Oberbürgermeisterin

8. Bekanntmachung

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.01.2012 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 1/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbsen von Einspruchsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbe- und Sondergebiet an der B 80“ in Kraft getreten.

Lutherstadt Eisleben, den 11.01.2012, Oberbürgermeisterin

Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ (§ 11 BauNVO)

SO Überdachung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

• "B" Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

--- Baugrenze

--- Baulinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 3 BauGB)

Fläche für die Versorgung

Zweckbestimmung:

Strom

Nachrichtliche Darstellung

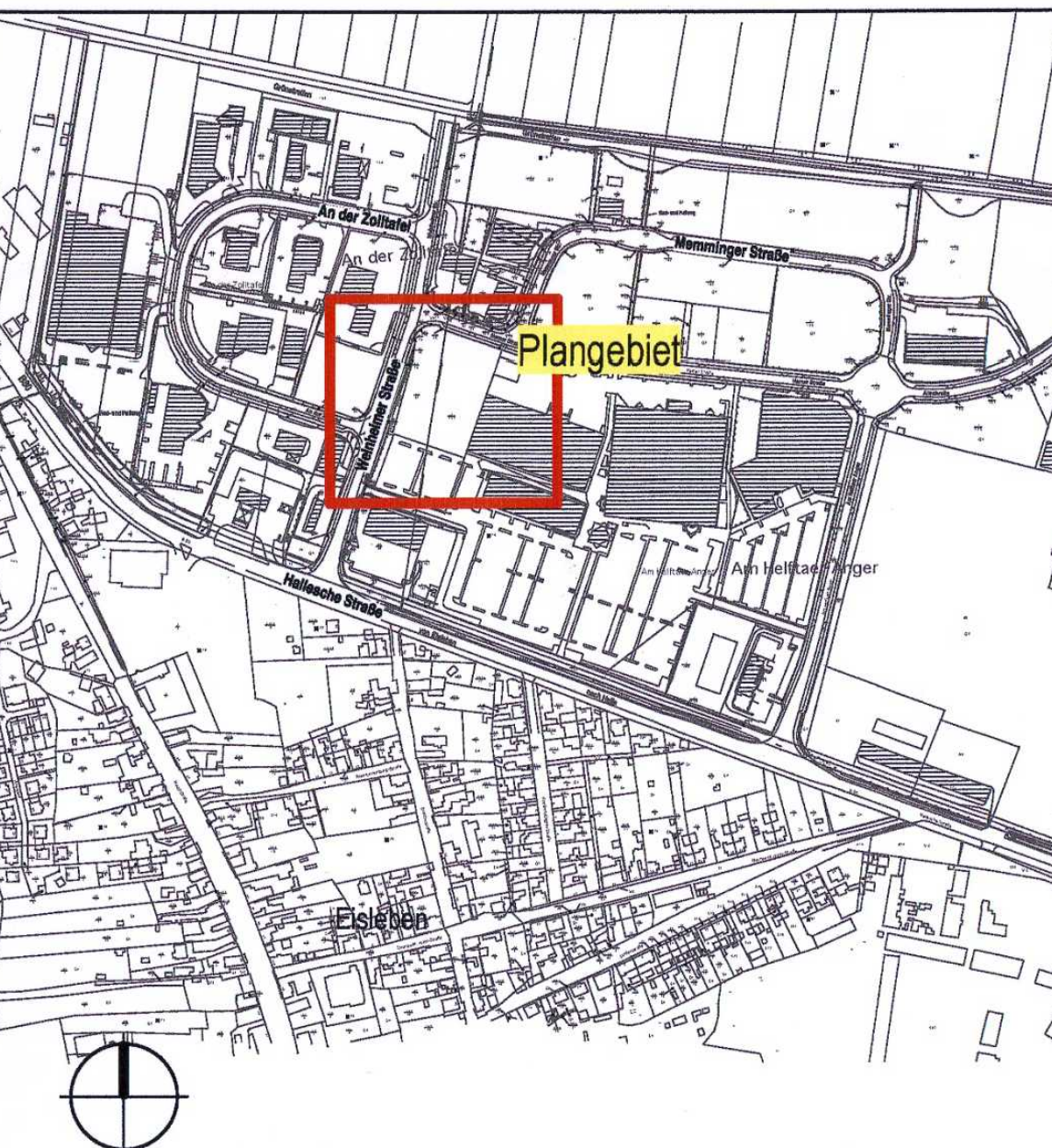
Gebäude (Bestand)

Kabel der Telekommunikation (Deutsche Telekom AG)

beglaubigte Abschrift der Urschrift

Unterschrift der Oberbürgermeisterin Lutherstadt Eisleben, den 11.01.2012

Übersicht unmaßstäblich



Fleckmühle 56299 Ochtendung
Tel.: (02628) 9632-0
Fax: (02628) 9632-21
e-mail: info@reitzp.de
Internet: www.reitzp.de

REITZ UND PARTNER
STADTPLANER INGENIEURE

Projekt

LUTHERSTADT EISLEBEN

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

Plan Ausfertigung

Stand der Bearbeitung	Gezeichnet	Datum	Maßstab
Entwurf	Zeller	06.06.2011	1 : 500
Ausfertigung	Stephan	30.12.2011	
			Projekt-Nr.
			Plan-Nr.