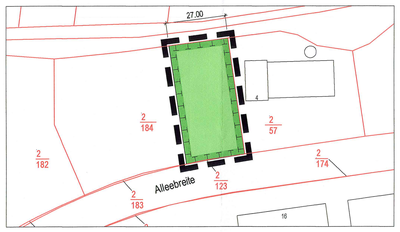
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"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 Ausfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch

Telekom — Leitung Telekom

SW — Schmutzwasserleitung

RW — 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

15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Flurstücksgrenze

2/196 — Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. 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 Abstandserlass 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 bei den Haupterschließungsstraßen ein beidseitig anzulegender Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein beidseitig anzulegender kombinierter Pflanz- und Parkstreifen von 2,50 m Breite.
Ausgenommen davon ist der nördliche Bereich der Allebreite zwischen Unterißdorfer Straße und Zufahrt zu GE 3.1/3.2.

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 Blühstreifen 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).

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

7.3 *Belange des Artenschutzes*
Gehölzentfernungen sind nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vögel).

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 Grundstücke zu den angrenzenden Grundstücken 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 Lebendverbaus nach DIN 18918 (Ingenieurbiologische 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 Ausgangsbebauungsplan 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 Allebreite zwischen Unterißdorfer 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 2018

Einfriedungen
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-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farblich strukturiert ist und dieher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.
Zäune und Hecken als Einfriedung 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 Steildächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortgang, bei flachgedeckten Bauköpern 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 Zuweg 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 gereihte 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 Auslegerwerbungen 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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Im Gebiet zwischen den Straßen Hallesche Straße (B 80), Am Helfaser Anger, Alleebreite sowie Unterißdorfer 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 (DenkmSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer 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. 1219/0). Der Beschluss wurde am 19. Januar 2019 im Amtsblatt Nr. 1/2019 der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

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

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (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 Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am 2. April 2019 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2019 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. April 2019 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. 4/2019 der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. April 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

6. Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2019 sowie die Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Mai 2019 bis 7. Juni 2019 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
Dienstags	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr
Mittwochs	nach Vereinbarung
Donnerstag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr sowie
Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr

   öffentlich ausgelegen.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (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 29.10.2019 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

8. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am 29.10.2019 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.

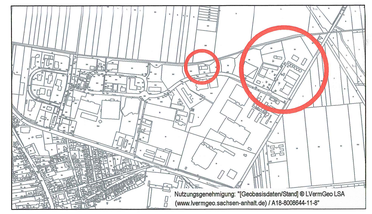
   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

9. Ausfertigungsvermerk
   Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.10.2019 ausgefertigt.

   Lutherstadt Eisleben, den 07.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin

10. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23.09.04, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung am 23.10.19 im Amtsblatt Nr. 10 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Lutherstadt Eisleben, den 29.10.2019 (Siegel) Oberbürgermeisterin



Lutherstadt Eisleben

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

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

einschließlich Drehung der externen Ausgleichsfläche der 5. Änderung

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Juni 2019
Gemarkung	Helfta
Flur	8
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\17-272 Becker Eisleben\6. Änderung\CAD\Acad\SatzungB-Plan.dwg