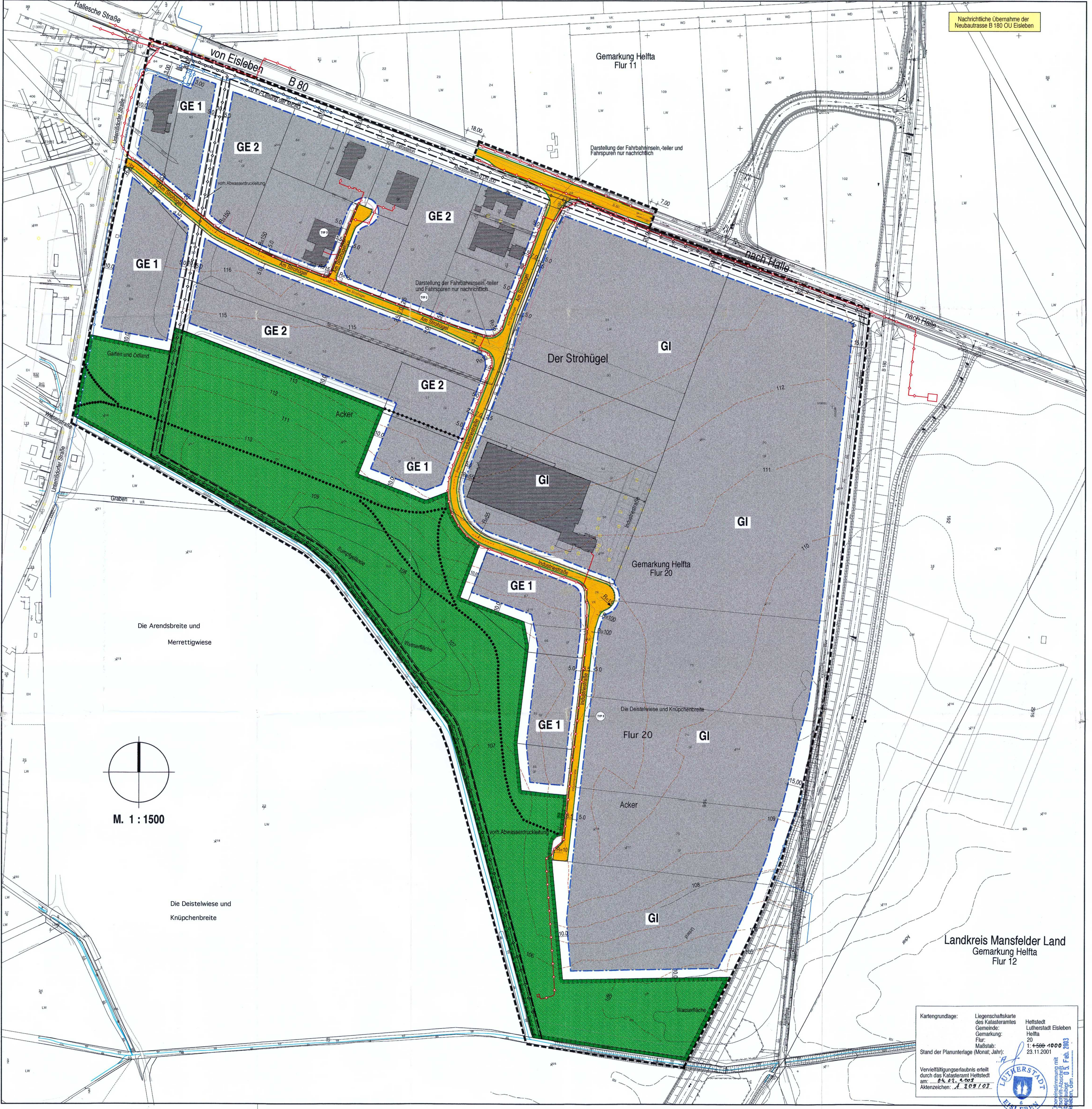


1. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 mit baugestalterischen Festsetzungen für das "Gewerbe - und Industriegebiet Strohhügel"



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 9 BauNVO.
Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Planungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Einleitungsgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b Nr. 26 BauNVO.

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) sowie ein Industriegebiet (GI) festgesetzt (§§ 9 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten sind Lebensmittel- und Textil-Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nicht zulässig (§ 9 Abs. 3 BauNVO). Im Industriegebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

In der einzelnen Baugruppe sind nur solche Betriebsstätten zulässig, welche die Anforderungen des Landes Sachverhalt-Anhalt (LsA S. 540) an die bauliche Anlage von Betriebsstätten im Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel erfüllen. Die Betriebsstätten dürfen nur mit Maßnahmen des Lebensverkehrs nach DIN 1891 (ingenieurbiologische Maßnahmen) beseitigt werden.

FLÄCHENHAFTER SCHALLSCHUTZ
Für die GE-1-Gebiete zwischen der Untertorstraße und dem ausgewiesenen Lärmschutzstreifen wird festgesetzt, dass die Schallemission folgende Werte nicht überschreiten darf:
55 dBA je qm Grundstücksfläche am Tag (B: 22 Uhr)
40 dBA je qm Grundstücksfläche in der Nacht (B: 2-4 Uhr)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl (GRZ)
Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO.
Im Industriegebiet (GI) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 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 nicht überschreiten, wenn die zusätzlichen Flächen zumindest teilweise mit Dachbegrünung ausgefüllt werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl sind mitzuziehen:
Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Festsetzung der Geschossfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO.
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4.

Baumessenzahl (BMZ)
Festsetzung der Baumessenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 21 BauNVO.
Im Industriegebiet (GI) beträgt die maximal zulässige Baumessenzahl (BMZ) 5,0.

Höhe baulicher Anlagen
Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO.
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 beträgt die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH) bei Gebäuden mit Stielhöhen die Traufhöhe:
9,0 m innerhalb der Teilgebiete GE 1 und 12,0 m innerhalb der Teilgebiete GE 2

Die hier festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der Wand (Mittelwert). Die seitliche Bauhöhe (SH) nach geladener Gebäude wird definiert als das Maß zwischen angrenzender natürlicher Geländeoberfläche und der Gebäude-Oberkante. Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und dem Schrägputz der Außenwand mit der Dachstuhl.

Die oben bezeichneten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20% der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden.

ERSCHLIESSUNG
Erschließung des Baugrabens
Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
Die zur Erschließung des Baugrabens notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei den Typ 2' ausgewiesenen Planstraßen ein Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein kombinierter Platz- und Parkstreifen von 2,50 m Breite. Typ 3' ist mit einem Gehweg von 1,50 m Breite ausgestattet.

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

Entsprechend dem Grundsatzplan Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel sind Rad- und Fußwege in der mit Leitungsanlagen besetzten Fläche (Schutzstreifen) sowie in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit einer wasserabweisenden Decke auszuführen.

Erschließung der Grundstücke
Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
In den Gewerbegebieten sind pro Grundstück höchstens 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,50 m erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Festsetzung über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 20 BauGB sowie §§ 12, 14 BauNVO.
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Ermittlung von Baugrenzen auf dem Grundstück nachzuweisen.
Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilentseigte Flächen mit wasserabweisender Decke, Rasengrünflächen, Pflasterbelag oder Schotterbelag zu befestigen. Dies gilt nicht für Behinderten-Parkplätze und Taxi-Stationen. Als teilentseigte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind. Stellplatz-Zufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauwerken ausgeführt werden.

Flächen für Straßenbegleitgrün
Schutzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
Die Park- und Pflanzflächen der Straßenbegleitgrün sind entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes und des Straßenbegleitgrün-Ansatzes mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (z. B. Gehölze der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel). Der Abstand der Bäume der in der Längsrichtung der Straße höchstens 25 m betragen, und die Pflanzhöhe der Bäume dürfen ein Mindestmaß von 6,25 qm nicht unterschreiten.

Falls die alten Bäume in der B 80 im Zuge der neu zu bauenden Anbindung gefällt werden müssen, so sind diese im Verhältnis von 1 (alt) zu 2 (neu) durch entsprechende Neupflanzung auszugleichen.

VER- UND ENTSORGUNG
Festsetzung der Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Abholung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugruben als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
So weit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist der zuständige Versorgungsträger im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

BEGRÜNUNG
Flächen zur Begrünung des Planungsgebietes
Festsetzung der Begrünungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Begrünungsflächen nur standortgerechte Laubbäume zulässig (z. B. Gehölze der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel).

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 20 und 25a BauGB.
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 20% nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Flächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden- Versiegelung ist hier nicht erlaubt.
Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 25 qm dieser Fläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel).

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 20 und 25a BauGB.
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 20% nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Flächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden- Versiegelung ist hier nicht erlaubt.
Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 25 qm dieser Fläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel).

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 20 und 25a BauGB.
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 20% nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Flächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden- Versiegelung ist hier nicht erlaubt.
Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 25 qm dieser Fläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel).

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 20 und 25a BauGB.
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 20% nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Flächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden- Versiegelung ist hier nicht erlaubt.
Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 25 qm dieser Fläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel).

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 20 und 25a BauGB.
Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 20% nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Flächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden- Versiegelung ist hier nicht erlaubt.
Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 25 qm dieser Fläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Planliste 3 des Grundsatzplans Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Anlage und Gestaltung von Böschungen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Planungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Einleitungsgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b Nr. 26 BauNVO.

Grundsätzliche Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen durch die Anlage von Böschungen in Höhe von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht beeinträchtigt werden.

Die maximale Neigung der Böschungen darf das Verhältnis Höhe zu Breite von 1 : 1,5 nicht überschreiten. Böschungserosion und Böschungsrutschungen sind auszuräumen. Die Böschungen dürfen nur mit Maßnahmen des Lebensverkehrs nach DIN 1891 (ingenieurbiologische Maßnahmen) beseitigt werden.

Pflanzungen entlang der Grundstücksgrünze
Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Planungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
Grundsätzlich sind zu den angrenzenden privaten Grundstücken. In den Industriegebieten auch zum öffentlichen Raum hin, mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen.

Entlang der Grundstücksgrünze zur Bundesstraße 80 beträgt die Mindestbreite des Pflanzstreifens 5,0 m.

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

Überbauung von Parkplätzen mit Bäumen
Pflanzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbau im Bereich der PKW-Parkplätze zu pflanzen.

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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 90 Abs. 1 und Abs. 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), geändert am 07.12.2001 (GVBl. LSA S. 540).

Einfriedigungen
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Mauern lediglich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudemaaßes auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind beidseitig mit Selbstklimmern zu befestigen. Z. B. mit Eiben. Diese Befestigung gilt nicht für Einfriedungen aus vermauerten Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig geformt und/oder farblich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.

Zäune und sonstige Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in den 1,50 m breiten Pflanzstreifen am Grundstücksrand zu integrieren.

Fassadenabschnitte
Gebäude in den Gewerbegebieten, 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 Vorränge von mindestens 1,0 m Tiefe und 2,0 m Breite
• Versätze in der Bauweise von mindestens 1,5 m Tiefe
• Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m
• Unterschiedliche, jedoch harmonisch zueinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z. B. Putz)
• Materialkontrast z. B. Putz-Klinker

Bei Gebäudelängen von mehr als 100 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungsmöglichkeiten zu kombinieren.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter
Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch einen hohen Sträucher oder durch selbstklimmende und/oder rankende und/oder kletternde Pflanzen der Spitz zu integrieren.

Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen die Erscheinungsbilder von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Haltung von Werbeanlagen ist zu unterlassen. Als Bäume, Lampen und Masten und Werbeanlagen anzusehen. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.

Lage und Größe von Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Nebenanlagen sind bei Gebäuden mit Stielhöhen nur bis zur Traufhöhe (bzw. bis zum Ortsgiebel, 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 Zugängen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen errichtet werden, wenn die Gesamtwertfläche pro Zufahrt und pro Zugang das Maß von 5 qm nicht übersteigt.

2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die durch Architektur und Freiraum geprägten Gewerbe- und Industriegebiete nicht optisch verriegeln. Daher gelten sowohl Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereigte Werbeanlagen folgende Höchstwerte: Höhe: 3,00 m, Länge: 11,00 m, Breite: 0,50 m. Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzeln oder zusammengefasst) beträgt die doppelte Länge der Werbeanlagen. Für Ausbuchtungen und Werbeanlagen in Form von Steilen und Säulen sowie Türmen oder sonstigen vertikal angeordneten Konstruktionen beträgt das maximal zulässige Maß 7,00 m, sofern die Grundfläche der Anlage (einschließlich Projektion auf den Boden) 10 qm nicht überschreitet und eine Maximalhöhe von 3,50 m eingehalten wird.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE
Bodenkatasterpflicht
Im gesamten Planungsgebiet bedürfen nach § 14 Absatz 2 Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt Erbe- und Baubestände der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn dieser Arbeiten ist rechtzeitig anzugeben.

Geologie
Im Ausbereich des Hüttengrundstückes sind Grundwasserstände zwischen 1,5 m und 3,0 m unter Gelände zu erwarten. Deswegen wird auf mögliche Bergsenkungen hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 (BGBl. S. 1250).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 22. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1999 (BGBl. S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. 1193), in der derzeit geltenden Fassung.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. S. 680), zuletzt geändert durch Artikel 46 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. S. 2785).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. S. 1693), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. S. 2531).
Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), geändert am 7. Dezember 2001 (GVBl. LSA S. 540).
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA S. 106), zuletzt geändert am 7. Dezember 2001 (GVBl. LSA S. 540).
Abstandsflächen-Auflage zwischen Industrie, Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauabnahme unter den Aspekten des Immissionsschutzes, RfE, des MU vom 26.08.1993 (MB LSA S. 2344).

Satzung der Lutherstadt Eisleben über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 (BGBl. S. 1250) sowie nach § 9 Absatz 1 und 4 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), geändert am 07.12.2001 (GVBl. LSA S. 540), wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat am 21.03.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen nach § 90 Absatz 1 und 4 BauNVO.

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

Vermessungs- und katasterrechtliche Bezeichnung
Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestände einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Helfstedt, den 05.02.2003

Verfahrensvermerke
1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind durch schriftliche Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf in der Fassung vom 30.04.2002 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2002 die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen geprüft (Beschluss-Nr. 29/02/02). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2002 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ in der Fassung vom 26.08.2002 anerkannt und mit Beschluss Nr. 29/02/02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2002, Überarbeitung nach Änderungsentwurf, Beschluss-Nr. 29/02/02 vom 24.09.2002, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 14.10.2002 bis einschließlich 14.11.2002 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:
Montag, Dienstag, Mittwoch von 7.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag von 7.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr sowie Freitag von 7.00 - 12.00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.10.2002 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 10 öffentlich bekannt gemacht worden.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Bürger sind mit Schreiben vom 09.10.2002 von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.01.2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft (Beschluss-Nr. 32/02/03). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ bestehend aus Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und Planinhalts B: Textliche Festsetzungen mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.01.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (Beschluss-Nr. 32/02/03).
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

8. Die zur Satzung erhabene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ bestehend aus Planinhalts A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und Planinhalts B: Textliche Festsetzungen mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgelegt.
Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel“ mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungen von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 06.02.2003 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 2, ortsöffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Verkündung der Verkündung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erklärungsfrist nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.02.2003 in Kraft getreten.
Lutherstadt Eisleben, den 06.02.03

Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
■ Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
■ Gewerbegebiet 1 u. 2 (§ 9 Abs. 1 BauGB)
■ Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB)

■ Baugrenze, Baugrenze, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
■ Baugrenze

■ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
■ Straßentrassenfläche
■ Straßengrenzungsfläche
■ Mehrzweckstreifen (Fuß- und Fußweg (Parken))

■ Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
■ unterirdisch
■ unterirdisch (Gasdruckleitung)
■ Kabel der Telekommunikation (Deutsche Telekom AG)

■ Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
■ öffentliche Grünfläche

■ Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
■ Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Sonstige Planzeichen
■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

■ Nachrichtliche Darstellung
■ Gebäude
■ best. Böschung
■ Höhenhöhenlinie über NH
■ Fußwege

■ begraubte Abschrift der Urschrift
Unterschrift des Bürgermeisters Lutherstadt Eisleben, den 05.02.03

■ Kantstraße 6
04275 Leipzig
Tel.: (0341) 9014223
Fax: (0341) 901789
e-mail: info@reitz-partner.de

REITZ und PARTNER
STADTPLANER INGENIEURE

Projekt
1. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 mit baugestalterischen Festsetzungen für das "Gewerbe - und Industriegebiet Strohhügel"

Plan
Stand der Bearbeitung Gezeichnet Datum Maßstab
Vorentwurf Zeller / Herman 10.10.2001
TOB-Verfahren 28.03.2002
TOB-Verfahren (Änderung) Herman 30.04.2002
Offensive Herman 24.07.2002
Geldstück Zeller 28.08.2002
Geldstück Herman 24.09.2002

Ausfertigung
Zeller / Herman 10.10.2001
28.03.2002
30.04.2002
24.07.2002
28.08.2002
24.09.2002

Projekt-Nr.
Plan-Nr.