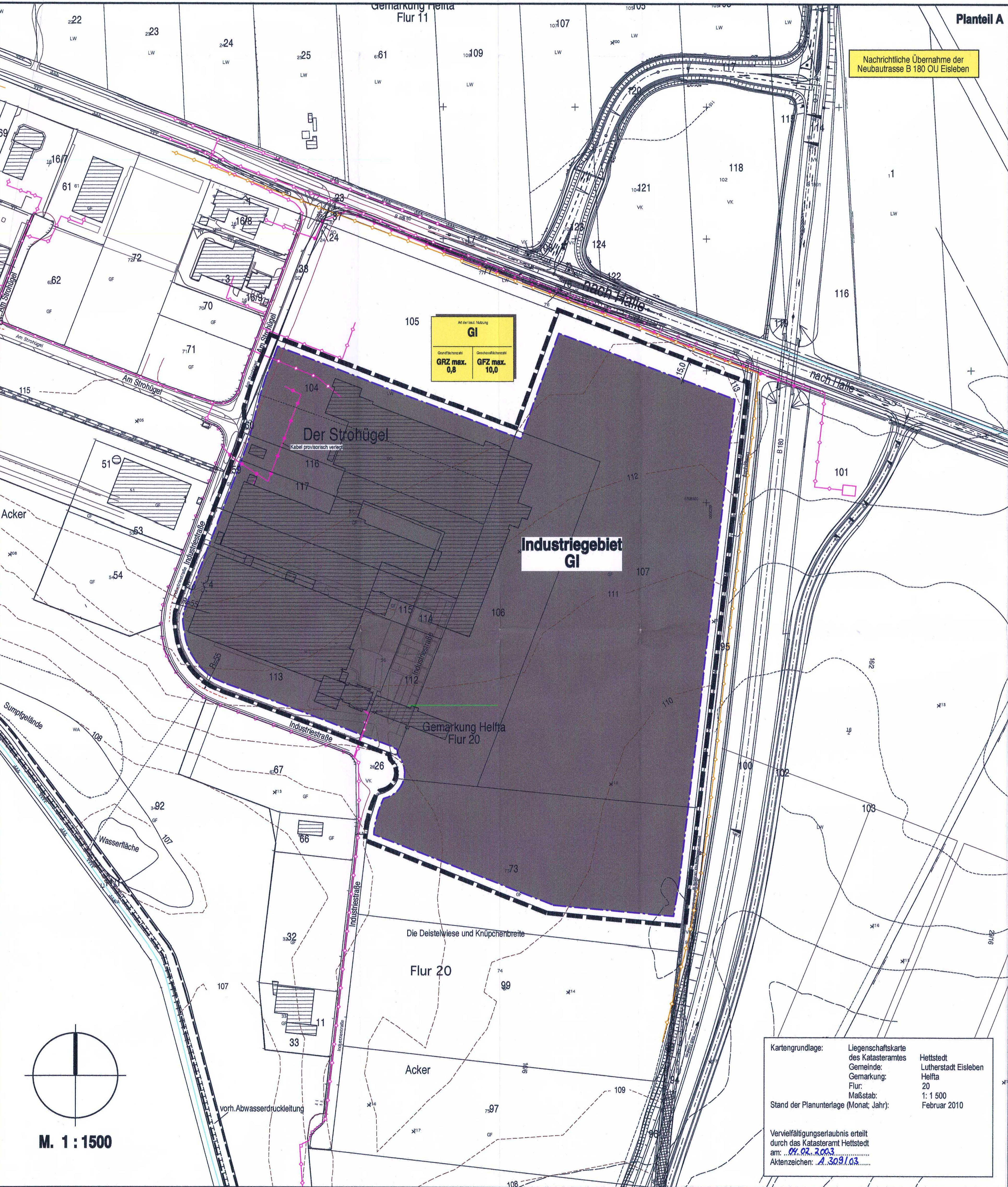


Lutherstadt Eisleben



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



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO
In den entsprechend gekennzeichneten Flächen wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt (§ 9 BauNVO).

In dem ausgewiesenen Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes sind nur solche Betriebsarten zulässig, welche die in der Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandsabstandes des Landes Sachsen-Anhalt aufgeführten Mindestabstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten (RdErl. des MU vom 26.08.1993 (MBl. LSA S. 2344).

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.
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
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 teilentsiegelter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen. Definition: Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.
Baumassenzahl (BMZ)
Festsetzung der Baumassenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 21 BauNVO.
Die höchstens zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 10,0.

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 sowie §§ 12 und 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 Bauarten auf dem Grundstück nachzuweisen.
Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Dies gilt nicht für Behinderten-Parkplätze und Taxi-Stationen. Definition: Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind. Stellplatz-Zufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

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 Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Industriegebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

Begrünung
Übersäuerung von Parkplätzen mit Bäumen
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Bei jeder Einrichtung von jeweils 10 Parkplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum 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. 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 gewährt, 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 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 Stellschirmen nur bis zur Traufkante 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 Zuwegungen 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 Freiforme geprägte Gewerbe- und Sondergebiet nicht optisch verdrängen. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für unterbrochen gereihete Werbeanlagen folgende Höchstwerte: Höhe = 3,00 m, Länge = 11,00 m, Breite = 0,50 m. Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzeln oder unterbrochen gereiht) beträgt die 2-fache Länge der längsten Werbeanlage. Für Auslegenwerbungen und Werbeanlagen in Form von Stelen und Säulen sowie Türmen oder sonstigen vertikal angeordneten Konstruktionen beträgt 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.

Planteil B

Satzung der Lutherstadt Eisleben über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 85 Absatz 1 und 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 01.03.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen nach § 85 Absatz 1 und 3 BauO LSA erlassen:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 mit zeichnerischen Festsetzungen, Planzeichnerklärungen und nachrichtlichen Darstellungen,
Teil B - Textliche Festsetzungen mit baurechtsrechtlichen 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 Orthofotie ist einwandfrei möglich.
Hattefeld, den
Leiter des Katasteramtes

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am 26.01.2010 (Beschluss-Nr. 6/151/10) beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ einzuleiten. Dieser Beschluss wurde am 04.03.2010 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 3 bekannt gemacht.
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ in der Fassung vom 30.07.2010 anerkannt und mit Beschluss Nr. 11/138/10 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2010, Beschluss-Nr. 11/138/10 vom 14.09.2010, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2010 bis einschließlich 01.11.2010 bei der Stadtverwaltung der Lutherstadt Eisleben, Fachbereich 3 - Kommunalentwicklung / Bau, Klosterstraße 23, Zimmer 10, 06205 Lutherstadt Eisleben öffentlich ausgelegen:
Montags 09.00 - 12.00 Uhr,
Dienstags 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr,
Mittwochs nach Vereinbarung,
Donnerstags 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr und
Freitags 09.00 - 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 07.10.2010 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2010 nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt sowie Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 01.11.2010 gegeben.
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

5. Würdigung der Stellungnahmen
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.03.2011 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Anregungen der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft (Beschluss-Nr. 15/217/11). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

6. Satzungsbeschluss
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ bestehend aus Planteil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und Planteil B: Textliche Festsetzungen mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen, wurde in der Sitzung des Stadtrates am 01.03.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt (Beschluss-Nr. 15/218/11).
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

7. Ausfertigung
Die zur Satzung erhabene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“, bestehend aus Planteil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und Planteil B: Textliche Festsetzungen mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011

Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011
Jörg Fiebig
Oberbürgermeister

8. Bekanntmachung
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen 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 07.04.2011 durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 4 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ mit baurechtsrechtlichen Festsetzungen in Kraft getreten.
Lutherstadt Eisleben, den 07. 04. 2011

Lutherstadt Eisleben, den 07. 04. 2011
Jörg Fiebig
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bundesentschädigungsgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2242)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA 2005, S. 769, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, GVBl. LSA 1991, S. 368 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze

Nachrichtliche Darstellung
Gebäude
best. Böschung
Höhenschnittlinie über NN
Kabel der Telekommunikation unterirdisch (Deutsche Telekom AG)
Kabel der Telekommunikation oberirdisch (Deutsche Telekom AG)
Gasleitung der MITSAS unterirdisch (Deutsche Telekom AG)

beglaubigte Abschrift der Urschrift
Unterschrift der Oberbürgermeisterin Lutherstadt Eisleben, den 01. 04. 2011
Jörg Fiebig
Oberbürgermeister

Projekt
LUTHERSTADT EISLEBEN
2. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 mit baugestalterischen Festsetzungen für das "Gewerbe - und Industriegebiet Strohügel"

Plan
Stand der Bearbeitung
Entwurf
geändert
geändert
Satzungsbeschluss
Ausfertigung
Gezeichnet
Zeller
Zeller
Zeller
Zeller
Datum
18.02.2010
20.07.2010
16.12.2010
07.02.2011
08.03.2011
Maßstab
1 : 1500
Projekt-Nr.
Plan-Nr.