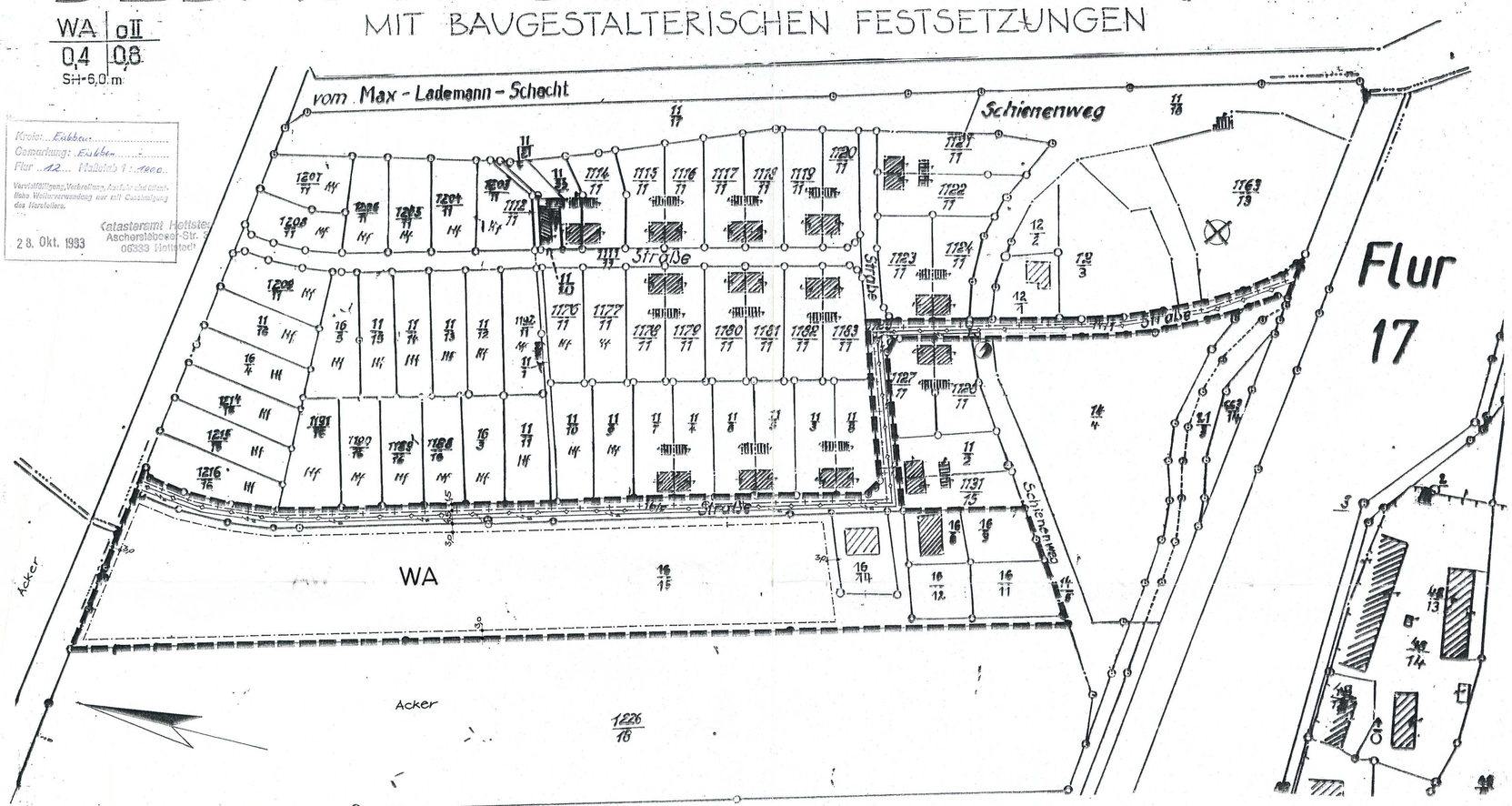
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „FRIEDRICHSBERG"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

WA	oII
0,4	0,8

SH=6,0 m



Kreis: Eisleben
Gemarkung: Eisleben
Flur 12 Maßstab 1:1000

Vervielfältigung, Verbreitung, Aufbewahrung und Mitteilung des Inhalts nur mit Genehmigung des Vermessungsamtes.

Katasteramt Hettstedt
Aschersleben-Str. 2
06333 Hettstedt
28. Okt. 1993

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat am 27.06.1991, Beschl.-Nr. 12/102/91, die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben am 02.08.1991 erfolgt.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in einer Bürgerversammlung am 20.01.1992

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat am 19.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt (Beschl.-Nr. 24/376/92) und zur Auslegung bestimmt (Beschl.-Nr. 24/377/92).

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.12.92 bis zum 05.01.93 während folgender Zeiten (Montag, Dienstag und Mittwoch von 7.00 bis 15.00 Uhr sowie Donnerstag von 7.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 bis 12.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.11.1992 in der "Mitteldeutschen Zeitung", Eislebener Ausgabe, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

7. Die Planunterlage enthält den Inhalt der Liegenschaftskarte. (Stand vom 28. Okt. 1993)
Bauliche Anlagen wurden örtlich nicht überprüft.
Die Liegenschaftskarte wurde aus dem Maßstab 1 :2000 fotografisch abgeleitet.
Die neuzubildenden Grenzen lassen sich in die Örtlichkeit übertragen.
Der Nachweis der Übertragbarkeit wird in einer Deckfolie zum B-Plan geführt.
Vor der Übertragung der neuen Grenzen in die Örtlichkeit sind jedoch Grenzfestellungen erforderlich.

Hettstedt, den 11. Nov. 1993 Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.07.1993 (Beschl.-Nr. 31/534/93-31/537/93) geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

9. Aufgrund des Beschlusses "Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 4" am 06.07.1993 (Beschl.-Nr. 31/534/93-31/537/93) in der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben, ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung (lt. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 06.07.1993, Beschl.-Nr. 31/538/93-Anregungen und Bedenken sowie Beschl.-Nr. 31/539/93-Auslegung) in der Zeit vom 18.07.1993 bis zum 03.08.93 während folgender Zeiten (Montag, Dienstag und Mittwoch von 7.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr und Donnerstag von 7.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr und Freitag von 7.00 bis 15.00 Uhr sowie Donnerstag zusätzlich 16.00-18.00 Uhr und Freitag von 7.00 bis 12.00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegen. (Maßnahmengesetz zum BauGB § 2 Abs. 3) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.07.1993 in der "Mitteldeutschen Zeitung", Eislebener Ausgabe, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden am 07.07.93 in der stattgefundenen Beratung in Kenntnis gesetzt über die Veränderungen und erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 07.07.1993 wurden weiterhin berührte Träger öffentlicher Belange sowie Betroffene über die erneute Auslegung informiert bzw. zur Stellungnahme aufgefordert.

Lutherstadt Eisleben, den 13.09.93 Bürgermeister

11. Die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.1993 (Beschl.-Nr. 32/570-573/93) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lutherstadt Eisleben, den 15.09.93 Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.09.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben vom 14.09.1993 gebilligt.

Lutherstadt Eisleben, den 15.09.93 Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: - mit/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Lutherstadt Eisleben, den Bürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben am erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Lutherstadt Eisleben, den Bürgermeister

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Lutherstadt Eisleben, den Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststunden für jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Lutherstadt Eisleben, den Bürgermeister

SATZUNG ÜBER BEBAUUNGSPLAN

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 9 des Einigungsvertrages vom 31.08.90, in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 sowie nach § 82 der Bauordnung vom 20. Juli 1990, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Lutherstadt Eisleben den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich "Friedrichsberg" in Lutherstadt Eisleben.

Flur 12, Gemarkung Eisleben, Flurstück 16/15; 16/2; 1125/11; 14/1; 16/14; 16/8; 16/12; 16/9; 16/11; 14/4;

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

Lutherstadt Eisleben, den Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Raumordnungsgesetz: (ROG) in der Fassung vom 25. Juli 1991 (BGBl. I S. 1731, ber. S. 1883)
Verordnung zu § 9 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (Raumordnungsverordnung - RoV) vom 11. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch ~~Gesetz vom 23. Juli 1993 (BGBl. I S. 1377)~~ Art. 1 Investitionserl.-u. Wohnbauland G v. 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung von 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 10.11.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie die Anlage zur PlanzVO 90
Bundesimmissionsschutzgesetz: (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 980)
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV) i.d. Fassung vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1990 (BGBl. I S. 1080)
Bundesfernstraßengesetz: (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 1990 (BGBl. I S. 1774)
Vorschaltgesetz: zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 2. Juni 1992 (GVBl. LSA S. 390, ber. S. 574)
Naturschutzgesetz: des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA S. 108)
Denkmalschutzgesetz: des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 210)
Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VermKatG LSA) vom 22. Mai 1992 (GVBl. LSA S. 362)
Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990 (Gbl. DDR I Nr. 28 S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1992 (GVBl. LSA S. 735)
Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (Gbl. DDR I Nr. 50 S. 929), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Oktober 1992 (GVBl. LSA S. 730)
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung nach Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Jahrgang 1993, Teil I)
Maßnahmengesetz: zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. Jahrgang 1993, Teil I) S. 622

Planungsrechtliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung nach § 9(1) Nr.1 BauGB und § 1(4)-(9)BauNVO

In den gekennzeichneten Flächen wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

In Wohngebiet WA sind zulässig:
Wohngebäude, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festlegung der Baugrenzen bestimmt.
Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude nicht zulassen.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

In Allgemeinen Wohngebiet wird die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche mit in Ansatz zu bringen (§ 19(4) BauNVO).

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 9(1)Nr.1 BauGB und §§ 16,17,20 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die max.zulässige Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 (2 Vollgeschosse und Dachgeschoßausbau)

Höhe baulicher Anlagen:

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

Die max. seitliche Bauhöhe Traufhöhe beträgt 6.0 m.

BAUWEISE

Zulässig sind:
- im allgemeinen Wohngebiet (WA):Reihenhäuser
zulässige Dachformen: Satt- und Walmdach
Dachneigung 30°

Für eingeschossige Anbauten sind Flachdächer bzw.flachgeneigte Dächer zulässig.

Materialauswahl

Dach: Dachziegel aus gebranntem Material oder Betondachziegel

Außenfassade: -Klinker in traditionellen Farben(rot,gelb)
-Außenputzflächen(Glatt- oder Kratzputz)mit farblicher Oberflächenbehandlung
-Holzverkleidung und Verschieferung als Gestaltungselemente für Details

Erschließung:

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9(1)Nr.11 BauGB

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche genört bei der Erschließungsstraße ein 1,50 m breiter Gehweg.

Erschließung der Grundstücke:

Festsetzung zur Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße nach § 9(1)Nr.11 BauGB

In Regelfall sind je Grundstück eine Zufahrt,im Ausnahmefall 2 Zufahrten erlaubt.

Stellplätze,Garagen und Nebenanlagen:

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

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche.
Stellplätze für PKW sind als teilentsiegelte Flächen mit wasserspannender Decke,Rasenpflastersteinen,Rasenpflaster oder Schotterrasen zu herstellen.
Stellplatzzufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbung

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.
Sie sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Brustungshöhe 1. Obergeschoß vorzunehmen und haben sich der Fassade anzupassen.

Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig und in Holz oder dementsprechenden Materialien oder als Grünpflanzungen auszuführen.

Ver- und Entsorgung:

Festsetzung der Flächen für die Ver-und Entsorgung nach § 9(1)Nr.14 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität,Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in Ausnahme zulässig ,auch soweit sie für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

Nutzungsbeschränkung

Im gesamten Plangebiet ist eine Betreibung von Nutzgärten,Kleintierhaltung und Nutzung des Grundwassers auszuschließen.

- Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (planungsrechtl. u. bauordnungsrechtl.) befinden sich im Teil B der Satzung (Textteil).

Lutherstadt Eisleben, den 24.03.94 Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNG GEM. §9 ABS.7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet(§4BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
0,8 Geschoßflächenzahl (§16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise (§22 BauNVO)
Baugrenze (§23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Flächen für Ver-und Entsorgung
Elektrizität

VER-UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN(§9 Abs.1 Nr.13)

Wasserleitung
Elektroleitung
Abwasserleitung

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche öffentlich

ehem. Wilde Mülldeponie
Registrier - Nr. im Altlastenkataster des Landes Sachsen - Anhalt
15215120 4
0256
Betriebszeitraum: 1970 - 90

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 24.5.1994 Az.: 25-21101-4/0201 unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB teilweise genehmigt.

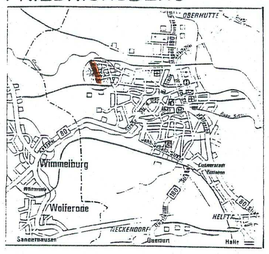
Halle, den 24.5.1994
Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage
Meininger

Beglaubigte Abschrift der Urschrift

Unterschrift Siegel 15.9.93 Datum

Unterschrift Siegel 24.03.94 Datum

LUTHERSTADT EISLEBEN
BEBAUUNGSPLAN NR.4
FRIEDRICHSBERG



ERNST & ERNST ARCHITEKTURBÜRO
EISLEBEN, August 1993 M 1:1000