Teil B– Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO

1.1.1. Baugebiet
§ 1 Abs. 2 BauNVO
siehe Einschrieb im Plan

1.1.2. Ausschluß von Ausnahmen im WA
§ 1 Abs.6 BauNVO
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 Nr.4 u.5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig

1.2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO

1.2.1. Grundflächenzahl
§ 16 Abs.2 Nr.1 u. § 19 BauNVO
siehe Einschrieb im Plan

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse
§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
siehe Einschrieb im Plan

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs.2 BauGB u. § 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 BauNVO
siehe Einschrieb im Plan
unterer Bezugspunkt: der höchste Punkt der an die einzelnen Grundstücke angrenzende Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze

1.3. Bauweise, die Überbaubare und die nicht Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

1.3.1. Bauweise
§ 22 BauNVO
siehe Einschrieb im Plan

1.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO
siehe Einzelchnungen im Plan

1.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
siehe Einzelchnungen und Einschriebe im Plan

1.5. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 11 BauGB
siehe Einzelchnungen im Plan
Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.
Entlang den Bereichen ohne Ein-u. Ausfahrten sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

1.6. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB
siehe Einschrieb im Plan

1.7. Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB

1.7.1. Grundstückszufahrten
Die Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigen, befahrbaren Baustoffen herzustellen.

1.7.2. Straßenbegleitgrün
siehe Einzelchnungen im Plan
Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

1.8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
siehe Einzelchnungen und Einschriebe im Plan
Zum Schutz von Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr von der Karl-Fischer-Straße sind ruhebedürftige Aufenthaltsräume im Gebäuden der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.
Sollte dies grundrissmäßig nicht möglich sein, sind in diesen Räumen fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

1.9 Niederschlagswasserbeseitigung
§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
Grundsätzlich ist das auf den befestigten Flächen (Dächern und Straße) anfallende Niederschlagswasser des gesamten Wohngebietes kanalisiert dem Vorfluter Dreizehnhäuserkanal zuzuleiten.
Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraße ist eine offene Muldenrinne und ein Auslaufbauwerk zum Vorfluter zu errichten.
Das anfallende Niederschlagswasser auf jedem Baugrundstück ist in Regenwassersammelbehältern (Zisternen) zu sammeln. Der Überlauf aus diesen Zisternen ist der Muldenrinne der Straße zuzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA

§ 1 In dem allgemeinen Wohngebiet muß die Dachneigung an Hauptgebäuden mindestens 25° betragen und darf 50° nicht überschreiten.
Zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdächer

§ 2 Als Dacheindeckung sind an Hauptgebäuden nur Harteindeckungen zulässig.

§ 3 Einfriedungen der Grundstücke entlang der Erschließungsstraße dürfen nur aus Holz oder als lebende Hecke errichtet werden.
Die Höhe der Einfriedung darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

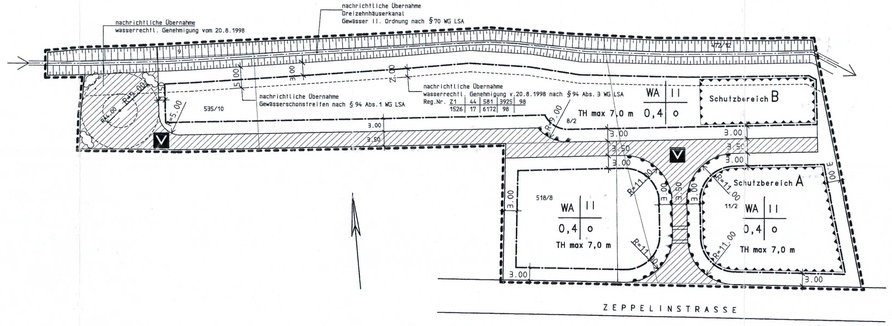
§ 4 Außenwände von Doppel- und Reihenhäuser sind im Material und Farbgebung aufeinander abgestimmt zu gestalten.

§ 5 Ordnungswidrig nach § 85 BauO LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 1-4 dieser gestalterischen Vorschrift zuwider handelt.

Hinweis
Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I, Seite 466) maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 12 "WP Zeppelinstraße"

Planzeichnung (Teil A) M. = 1:500



Lage im Raum

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte.....
des Katasteramtes.....

Gemeinde Lutherstadt Eisleben
Gemarkung Eisleben
Flur 15
Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: November 1999

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Hettstedt
am 17.01.2000
Aktenzeichen: 2331/2000

Katasteramt Hettstedt
Freimarkt 9-15
06333 Hettstedt
Tel. (03476) 6670
Fax (03476) 80743
i.A.

"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 geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich."

Lutherstadt Eisleben, den
16.01.2000
i.A. Meuder
D.b.Verm.-ing.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorh. Flurstücksgrenze

Art und Maß der baulichen Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
TH max 7,0 m max. Traufhöhe = 7,00 m

Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksfläche
O offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen und Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Schwelle zur Verminderung der Durchfahrtgeschwindigkeit

nachrichtliche Übernahme
Dreizehnhäuserkanal
- Wasserfläche (Grabenlauf) mit Fließrichtung
- Böschung
- Grenze Gewässerschonstreifen 5,00m ab Böschungsoberkante

Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Straßenbegleitgrün
- Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm Schutzbereiche A/B

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 21.05.1996, Beschluß-Nr.:21/478/96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr.7 am 21.06.1996 erfolgt.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Nr.1 BauGB mit Schreiben vom 05.07.1996 beteiligt worden.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

3. Auf Beschluß des Stadtrates vom 21.05.1996, Beschluß Nr.: 21/478/96, ist gemäß § 2 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB abgesehen worden. In der öffentlichen Bekanntmachung zur Auslegung wurde hingewiesen, daß den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

4. Der Stadtrat hat am 25.06.1996 mit Beschluß-Nr.:22/495/96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

5. Die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie betroffene Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 05.07.1996 über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.08.1996 bis 05.09.1996 während der Werktage Montag, Dienstag, Mittwoch von 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr sowie
Donnerstag von 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 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 26.07.1996 im Amtsblatt Nr.8 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

7. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 mit Beschluß Nr. 48/1105/98 den Entwurf in der geänderten Fassung mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

8. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes vom November 1998 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 11.02.1999 bis 11.03.1999 während folgender Zeiten
Montag, Dienstag, Mittwoch von 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr sowie
Donnerstag von 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr sowie
Freitag von 07.00 - 12.00 Uhr
erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr.2 am 03.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

9. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.1998 und 04.01.1999 über die Auslegung benachrichtigt.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

10. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 14.12.1999, Beschluß Nr.:5/96/99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

11. Der katastermäßige Bestand am 16.01.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
i.A. Meuder
D.b.Verm.-ing.

Lutherstadt Eisleben, den

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.12.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt (Beschluß-Nr.:5/97/99).

Lutherstadt Eisleben, den 19.01.2000
Der Bürgermeister
- Siegel -

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 Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Siegel -

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az:..... bestätigt.

Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Siegel -

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

Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Siegel -

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr.....
am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Siegel -

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 17.02.2000
Az.:25-24902-121/001
mit Maßgabe und Auflage genehmigt.

Halle, den 17.02.2000

Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage
Meininger

Präambel

Satzung der Lutherstadt Eisleben

über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnpark Zeppelinstraße"

mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung für den Bereich Gemarkung Eisleben, Flur 15, Flurstücke 8/2, 9, 518/8, 535/10, 11/2, 472/12

aufgrund des § 233 Abs.1 S.1 der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141), berichtigt am 16.01.1998, S.137)
i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S.3108) sowie nach § 87 Abs.4 und 1 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1995 (GVBl. LSA S. 339) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 14.12.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 "Wohnpark Zeppelinstraße" mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500
Planzeichenerklärung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen auf der Planausfertigung
Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 4 und 1 BauO LSA auf der Planausfertigung

beglaubigte Abschrift der Urschrift

i. V.
Der Bürgermeister

19.01.2000
Datum

Lutherstadt Eisleben	
Bebauungsplan Nr. 12 " Wohnpark Zeppelinstraße " mit baugestalterischen Festsetzungen	
Bearbeitungsstand: November 1999 Bearbeiter: Ing.-Büro Stella Rautzsu Georgsdorfer Str. 31 49828 Osterwald Tel. 05946/91910 Fax. 910192 ges. S.R.	Satzung Maßstab 1:500