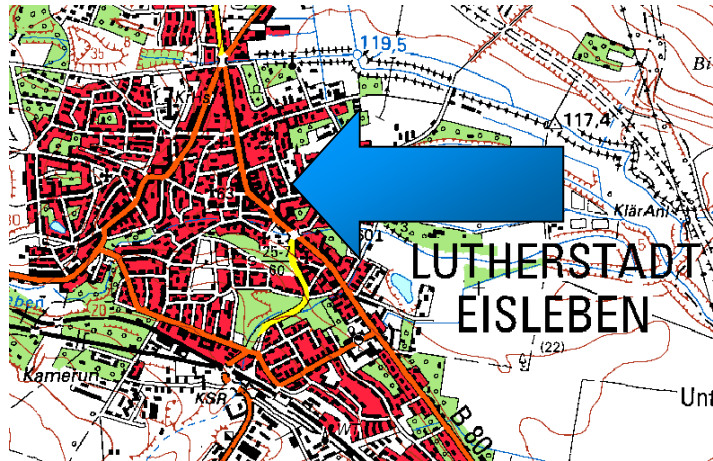




Lutherstadt Eisleben

Markt 1 06295 Lutherstadt Eisleben

ÜBERSICHTSKARTE



TEIL B – Festsetzung durch Text

zum

B-PLAN Nr. 16

LUTHERSTADT EISLEBEN „KLOSTERSTRASSE 14“

Januar 2016

Bearbeitung im Auftrag der Lutherstadt Eisleben



INGENIEURBÜRO MUND

Schlossplatz 5 06295 Lutherstadt Eisleben, Tel. 03475-603540, www.mund-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis	2
1.0 Ergänzungen zu Teil A – Festsetzung durch Zeichen	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse in Baufeld 1	2
1.3 Bauweise, Baugrenze	3
1.4 Verkehrsflächen, ein- und Ausfahrten	3
2.0 Städtebauliche Gestaltung, bauordnungsrechtliche Belange	3
2.1 Stellplatzflächen Baufeld 3	3
2.2 Örtliche Bauvorschrift	3
2.3 Bauordnungsrechtliche Belange, Abstandsflächen Baufeld 1	4
3.0 Oberflächenentwässerung	4
3.1 Begrenzung der Einleitmengen für Niederschlagswasser	4
3.2 Befestigung der PKW-Stellflächen	4
3.3 Dachbegrünung	5
3.4 Überflutungsschutz Bereich Klosterstraße	5
4.0 Grünordnung	5
4.1 Bodenarbeiten	5
4.2 Pflanzarbeiten (Eingrünung)	5
4.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen	6
5.0 Weitere Bestandteile des B-Planes	7
5.1 Geotechnischer Untersuchungsbericht	7
5.2 Schalltechnischer Untersuchungsbericht	7
5.3 Untersuchungsbericht zur Oberflächenwasserbeseitigung	7

1 ERGÄNZUNGEN ZU TEIL A - FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Abweichend von den zulässigen Nutzungen nach §6(2) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig:

Trinkhallen	nach § 6 (2) Nr. 3.
Tankstellen	nach § 6 (2) Nr. 7.
Vergnügungsstätten	nach § 6 (2) Nr. 8. und nach § 6 (3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse in Baufeld 1

- a) Bei offener Bauweise muss das 4. Geschoss überwiegend als Staffelgeschoss mit Flachdach, Dachbegrünung und einem Rücksprung von mind. 2,20m ausgebildet werden.
- b) Eine Überdachung der Terrassen durch temporäre Markise oder Glasdach ist möglich.
- c) Das Staffelgeschoss muss der Wohnnutzung dienen.

1.3 Bauweise, Baugrenze

1.3.1 Bauweise, Baufeld 1

Bei einer rückwärtigen offenen Bebauung ist die Schließung der Baulücke mindestens bis zur seitlichen Erschließungsstraße durch eine mindestens 1,80m hohe Einfriedung gemäß Gestaltungssatzung §9 herzustellen. Die Einfriedung ist mit einem mind. 40cm hohen massiver Sockel als Überflutungsschutz auszubilden. Abstimmungen zur Gestaltung und Ausführung sind mit dem Planungsamt der Stadt und mit dem Sanierungsbüro vorzunehmen.

1.3.2 Bauweise, Gebäudelängen Baufeld 1 und 3

Die maximale Gebäudelänge von 50 m nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO kann bis zu 10% überschritten werden, wenn eine optische Gebäudegliederung durch Rück- oder Vorsprünge von mindestens 1,5m Tiefe und 3m Breite, sowie durch Farb- oder Materialwechsel ausgebildet wird.

1.3.3 Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen bis 1,50m durch Vordächer und Fluchttreppen ohne Einhausung überschritten werden.

1.4 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

1.4.1 Pestalozzistraße

Die Zu- und Ausfahrt Pestalozzistraße dient nicht dem allgemeinen Zu- und Abfahrtsverkehr und auch nicht den Anliegern im Sinne der StVO.
Sie ist nur den Nutzern vorbehalten, die durch den Eigentümer legitimiert sind.

1.4.2 Karl-Fischer-Straße

Der Abfahrtsverkehr von den Parkplätzen auf dem Baugrundstück 2 und 3 soll ausschließlich in Richtung Karl-Fischer-Straße erfolgen.
Diese Regelung ist durch entsprechende Beschilderung umzusetzen.

2 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG, BAUORDNUNGSRECHTLICHE BELANGE

2.1 Stellplatzflächen, Baufeld 3

Anstelle von Gebäuden ist auch die Errichtung von nicht überdachten und überdachten, offenen Stellplätzen möglich. Bei überdachten Stellplätzen sind die Punkte 2 und 3 Teil A Festsetzung durch Zeichen zu berücksichtigen.

2.2 Örtliche Bauvorschrift

Der westliche Teil des B-Plangebietes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes sowie innerhalb der Örtlichen Bauvorschrift der Lutherstadt Eisleben.

2.2.1 Einfügegebot, Bauweisen

In Bezug auf das Einfügegebot für Neubauten sind hier auch moderne Bauweisen (z.B. mit Flachdächern), Gliederungen, Gestaltungen und Materialien zulässig.

2.2.2 Offene Bebauung, Schließung Baulücke Baufeld 1
Vorgaben gemäß Pkt. 1.3.1

2.3 Bauordnungsrechtliche Belange, Abstandsflächen Baufeld 1

Die Abstandsflächen der grenzständigen Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück dürfen sich mit den Abstandsflächen im Baufeld 1 überlagern, wenn Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

3 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Unter Bezugnahme der Angaben im genehmigten Generalentwässerungsplan (GEP) der Lutherstadt Eisleben von 1996 wurde ein Untersuchungsbericht zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet durch die BAUPROJEKT GMBH erarbeitet.

Der Bericht ist Bestandteil des B-Planes und ist bei allen Planungen im B-Plan-Gebiet zu berücksichtigen. (s. Pkt. 5.3)

3.1 Begrenzung der Einleitmengen für Niederschlagswasser

Die Ableitung der Niederschlagswässer soll über Kanäle und Gräben in die Vorfluter 13-Häuserkanal, Umfluter „Wilder Graben“ und in den Staukanal Steinkopfstraße erfolgen.

Die Einleitmengen werden wie folgt festgesetzt:

Baugrundstück BG	Teileinzugsgebiet (TEZ) nach GEP	Einleitmenge	Vorfluter
BG1 / BG2 Gesundheitszentrum	TEZ 9 / 10	29 l/s	13-Häuserkanal
Restanteil BG 2	TEZ 53	10 l/s 40,8 l/s ¹⁾	13-Häuserkanal Staukanal Steinkopfstraße ¹⁾
BG 3	TEZ 14	29,4 l/s	Umfluter „Wilder Graben“

¹⁾ oder bei Schaffung von ca. 74 m³ Rückhalteraum in TEG 3/4/5 mit entsprechendem Drosselabfluss von 10l/s Einleitung in den 13-Häuserkanal möglich

3.2 Befestigung der PKW-Stellflächen

Befestigung mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Bsp. Rasengittersteinen, Ökopflaster oder Betondränpflaster. (außer Behindertenstellplätze)

Die Abgrenzung untereinander kann durch breite Läuferreihen erfolgen.

3.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens zu 50% als Gründächer auszubilden. Ausgenommen sind transparente Überdachungen.

3.4 Überflutungsschutz Bereich Klosterstraße

Bei einer rückwärtigen offenen Bebauung im BG 1 ist die Schließung der Baulücke mindestens bis zur seitlichen Erschließungsstraße durch eine Einfriedung herzustellen (siehe Pkt. 1.3.1).

Die Einfriedung ist mit einem mind. 40cm hohen massiver Sockel als Überflutungsschutz auszubilden. Zusätzlich ist im Bereich der Zufahrt eine Schwelle mit einer Höhe von mind +30cm bezogen auf die Bestandshöhe des grundstücksseitigen Gehwegrandes einzubauen. (OK Schwelle 118,42 +NHN) Die Richtlinien des Straßenbaus müssen dabei eingehalten werden.

4 GRÜNORDNUNG

4.1 Bodenarbeiten

Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

4.2 Pflanzarbeiten (Eingrünung)

4.2.1 Baufelder, Baugrundstücke

Die im Teil A – Zeichnerischen Festsetzung dargestellten Einzelbäume sind mindestens als kleinkronige Laubbäume Hochstamm nach 4.3.2 zu pflanzen.

4.2.2 Ausgewiesene Grünflächen zu den Nachbargrundstücken

Die Grundstücksgrenzen sind mit Einzelsträuchern, einer wildwachsenden Baum- und Strauchhecke (nach 4.3.2; 4.3.3) oder mit einer 2 – 3 reihigen, gut strukturierten Hecke aus standortgerechten heimischen Wildsträuchern (4.3.3) zu bepflanzen.

4.2.3 Begrünung auf Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Flächen sind Baumpflanzungen im Abstand von 10 bis 15m durchzuführen (Baumarten u. Mindestgrößen s. 4.3.1 und 4.3.2). Die empfohlenen Baumarten sind gemischt zu verwenden.

4.2.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden oder vertikale Flächen ab 6 m Breite sollten in geeigneter Lage flächig begrünt werden (s. 4.3.4). Für Rank - und Schlingpflanzen sind im Bedarfsfall Kletterhilfen vorzusehen.

4.2.5 Begrünung entlang der Vorfluter

Um den Grabenunterhalt zu gewährleisten sind die Grabenkronen auf einer Breite von mind. 4m von Baum- und Strauchbewuchs frei zu halten. Der Verbleib des Bestandsgrüns oder Neuanpflanzungen ist im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Flächen sind extensiv durch Rasenansaat zu begrünen u. zu unterhalten.

4.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen

Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

4.3.1 Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, Ballenumfang $\geq 3 \times v$. STU 12-14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle (nur für feuchte Bereiche)
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide (nur f. feuchte Bereiche)
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

4.3.2 Baumarten II. und III. Ordnung (kleinkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, $2 \times v$. STU 10-12 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

4.3.3 Sträucher:

Mindestgröße: $2 \times v$., 60/100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.3.4 Kletterpflanzen:

Clematis i. Sorten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Euonymus fortunei i. Sorten	Kriechender Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu (Bodendecker u. Fassadenkletterpflanze)
Humulus lupulus	Hopfen (benötigt Kletterhilfe)
Lonicera i. Sorten	Geißblatt (benötigt Kletterhilfe)

Parthenocissus quinquef.
Rosa i. Sorten

Wilder Wein (Fassadenkletterpflanze)
Kletterrosen

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher.

Bei den ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen je Grundstück darf 20% nicht übersteigen, wobei heimische Nadelgehölze vorzuziehen sind (z.B. Gemeine Fichte - *Picea abies*, Weißtanne - *Abies alba*, Lärche - *Larix decidua*).

Eine Einfriedung mit fremdländischen Nadelgehölzen (Exoten) wie z.B. Thujen oder Scheinzypressen ist nicht zulässig.

4.3.5 Gesetzliche Pflanzabstände

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

5 WEITERE BESTANDTEILE DES B - PLANES

5.1 Geotechnischer Untersuchungsbericht 23/05/014

Erstellt am	18.07.2014
Erstellt durch	Ingenieurbüro Spillmann GmbH Beratender Ingenieur für Geotechnik 06526 Sangerhausen

5.2 Schalltechnische Untersuchung Bericht 3871C/14

Erstellt am	22.01.2015
Erstellt durch	Dipl. Ing Manfred Goritzka und Partner Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissions- schutz, Bauphysik, Raum- und Elektroakustik 04319 Leipzig

5.3 Untersuchungsbericht zur Oberflächenwasserbeseitigung

Erstellt am	16.12.2015
Erstellt durch	Bauprojekt K. Schmidt GmbH Ingenieurgesellschaft für Planung und Beratung 06526 Sangerhausen

Dipl. Ing. (FH) Gudrun Mund