

LUTHERSTADT EISLEBEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "WOHNBEBAUUNG DACHSOLDSTRAÙE"

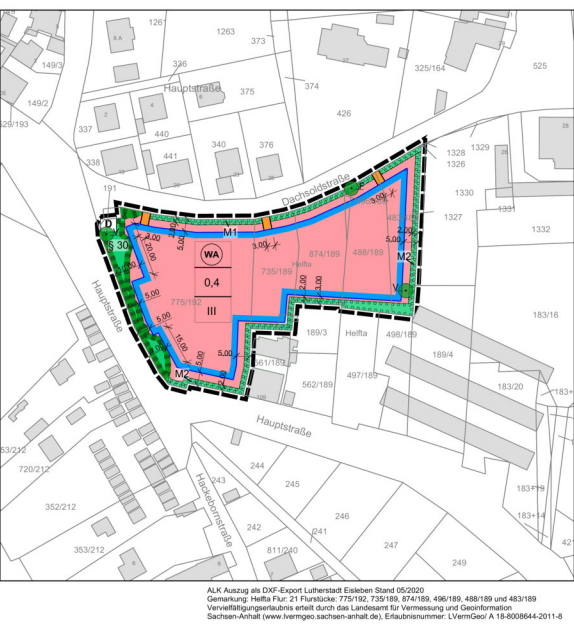
VERFAHRENSVERMERKE

SATZUNG DER LUTHERSTADT EISLEBEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „WOHNBEBAUUNG DACHSOLDSTRAÙE“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Lutherstadt Eisleben vom 20.07.2021 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Bebauungsplan Wohnbebauung Dachsoldstraße“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Lutherstadt Eisleben vom 19.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.03.2021 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben erfolgt. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 2. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat am 19.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2021 bis zum 19.04.2021 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am 06.03.2021 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht worden. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 5. Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.07.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.07.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 20.07.2021 gebilligt. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister
- 8. Der Bebauungsplan 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, wurde am 21.07.2021 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.08.2021 in Kraft getreten. Lutherstadt Eisleben, den 02.08.2021 Der Bürgermeister
- 9. 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Lutherstadt Eisleben, den 21.07.2021 Der Bürgermeister

TEIL A
PLANZEICHNUNG



- Hinweise
- Artenschutz
Umweltbaubegleitung
- Für alle im Rahmen des Bebauungsplanes umzusetzenden Maßnahmen ist unmittelbar vor ihrer Durchführung bis zu ihrer Beendigung eine ökologische Baubewachung und ökologische Baubegleitung durch einen fachlich dafür qualifizierten Sachverständigen sicherzustellen. Werden Hinweise auf besonders geschützte Arten gefunden, sind die weiteren Schritte unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Schutz der Brutvögel
- Zum Schutz der Brutvögel erfolgt die Baufeldfreimachung einschließlich des Abschiebens des Oberbodens vollständig außerhalb der Brutzeit, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September. Soweit die Umsetzung der Baumaßnahme nicht in diesem Zeitfenster erfolgt, ist alternativ die Kontrolle des Baulandes sowie der Gehölze vor Baubeginn bzw. vor der Rodung durch einen Sachverständigen erforderlich. Wenn hierbei besetzte Niststätten festgestellt werden, sind diese zzgl. eines spezifischen Sicherheitsradius von den Baumaßnahmen auszunehmen. Alternativ kann eine ökologische Fällbegleitung mit der Umsetzung entsprechender Maßnahmen stattfinden.
- Schutz von Fledermäusen
- Vor Beginn aller Arbeiten zur Rodung sind Gehölze mit einem Stammdurchmesser >10 cm auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Werden einzelne Fledermäuse angetroffen, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Alternativquartiere umzusetzen.
- Baumschutz
Im Falle der notwendigen Beseitigung von Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mind. 80 cm gilt die Baum- und Gehölzschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben und deren Ortschaften vom 22.05.2019 in der derzeit gültigen Fassung. Grundsätzlich sind Schädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich im Zuge der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.
- Denkmalpflege und Archäologie
Denkmalschutz
- Im Hinblick auf die unweit gelegene Kirche und die besondere Bedeutung des Ortsteiles durch das dortige überregional bedeutende Zisterzienserkloster ist eine Prüfung der Detailplanung im Sinne des Umgebungsschutzes (gem. § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG) erforderlich. Gemäß Denkmalschutzgesetz bedarf einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändert, beeinträchtigt oder zerstört will. Insbesondere ist hier im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Abstimmung zu den Kubaturen, Material- und Farbkonzepten erforderlich.
- Archäologie
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet Teil eines größeren ungeschichtlichen Siedlungsgebietes ist. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundberaubung stattfinden. Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.
- Geologie
- Es werden standortbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

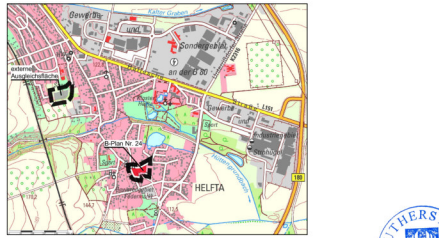
- Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
3. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
4.1 Pflanzgebot (M1): Anpflanzung einer Baumreihe
In den in der Planzeichnung mit M1 festgelegten Bereichen werden gebietsheimische Laubbäume (Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland“) mit folgender Baumschulqualität angepflanzt: Stammdurchmesser 20-25 cm, 4x verschult. Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen. Eine Unterbrechung für Zufahrten ist zulässig.
4.2 Besonders geschütztes Biotop - Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (§ 30 BNatSchG/ Pflanznahme M2
Das geschützte Biotop i. S. des § 30 BNatSchG § 22 NatSchG LSA ist zu erhalten.
Sofort zur Umsetzung des Planungszieles, u. a. auch zur Gewährleistung von Grundstückszufahrten ein Eingriff in das Biotop erforderlich wird, ist dafür ein Antrag an die zuständige untere Naturschutzbehörde zu stellen.
Als Ersatz für die arttypische Beseitigung des besonders geschützten Biotops ist innerhalb des Plangebietes in den Pflanzmaßnahmeflächen M2 eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen, bestehend aus lockeren Strauchpflanzungen (Mindestqualität Str. 2xv, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5x1,5 m) aus flachwurzeldenden Arten, wie Schlehe (Prunus spinosa), gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) und Röteln Harttriegel (Cornus sanguinea) sowie den Baumarten Hartriegel (Cornus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Cerasus avium), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana). Eine Unterbrechung für Zufahrten ist zulässig.
4.3 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse
Im Plangebiet ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch eine Umweltbaubegleitung der Abfang aller gegebenenfalls lokal vorkommenden Tiere und deren Umsiedlung in das in einer Größe von 600 m² auf dem Flurstück 130, Flur 23, Gemarkung Helfta bereitgestellte Ersatzhabitat sicherzustellen. Im Ersatzhabitat sind drei Haulerwerke mit folgenden Komponenten anzulegen und in dieser Ausstattung dauerhaft vorzuhalten:
- Elablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindeststeinbaustärke von 0,3 m,
- Lesesteinhaufen aus grobschotterigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von 1 m³ und
- Totholzhaufen aus ungerichtetem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von 3 m³.
4.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel
An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind vor jeglichen Rodungsmaßnahmen handelsübliche Vogelnistkästen aus Holzbohlen anzubringen. Die dauerhafte Sicherstellung ihrer Funktion ist zu gewährleisten.
4.5 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
An dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort sind vor jeglichen Rodungsmaßnahmen ein Fledermauskasten als Ersatzquartier anzubringen. Die dauerhafte Sicherstellung der Funktion ist zu gewährleisten.
5. Nachrichtliche Übernahmen
Denkmalschutz
- Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von einer denkmalgeschützten Anlage (Kriegerdenkmal) berührt.
Hinweise:
- Das Kulturdenkmal unterliegt der Erhaltungspflicht gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 14 DenkmSchG LSA sind alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Instandsetzung, Umgestaltung oder Veränderung des Kulturdenkmals genehmigungspflichtig.
- Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
III maximale Geschossigkeit	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB
M1 - M2 Pflanzmaßnahmen	
Erhaltungsgebot (besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG/ § 22 NatSchG LSA)	
Baumerhaltung - Anbringen eines Vogelnistkastens gemäß TF 4.4	
Baumerhaltung - Anbringen eines Fledermauskastens gemäß TF 4.5	
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 9 Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Erläuterungen der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
maximale Geschossigkeit	

LAGE IM RAUM



Official stamp and signature block for Lutherstadt Eisleben, including the mayor's signature and the official seal of the city.