



LUTHERSTADT EISLEBEN

Bebauungsplan

Nr. 2

Gewerbegebiet

"Federmarkt"
OT Helfta

Ziele

Erläuterungen

Textliche Festsetzungen

Ernst & Ernst
Architekturbüro

Stand Mai 1992

I. SATZUNG

Satzung der Gemeinde Lutherstadt Eisleben über den
Bebauungsplan Nr. 2 mit baugestalterischen Festset-
zungen für das Gebiet Federmarkt - Ortsteil Helfta

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S.885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 5.11.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 mit baugestalterischen Festsetzungen für das Gebiet "Federmarkt - Ortsteil Helfta", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Pfützner

Pfützner
Bürgermeister

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

LAGE DES PLANUNGSVORHABENS:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Helfta. Dieser Bereich war ursprünglich einmal bebaut, bergbauliche Senkungen im Ortsteil Helfta machten in den 60er Jahren einen flächenhaften Abriß erforderlich.

In diesem Zusammenhang ging der Grund und Boden in Eigentum der Stadt Eisleben über. Damit sind günstige Voraussetzungen für die Neubebauung gegeben.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- in westlicher Richtung durch Hackeborn-Straße und Feuerwehr-Übungsplatz
- in südlicher Richtung durch eine wilde Bauschutt-Halde
- in östlicher Richtung durch die Teichstraße
- in nördlicher Richtung durch Grünflächen, Wohnbebauung und Caragenkomplex

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung:

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

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind zulässig

Betriebe des produzierenden Gewerbes, Baubetriebe und Lagergebäude

Je Betrieb ist eine Betriebswohnung zulässig.

Innerhalb der als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen (MD) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land-und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Wohnbebauung
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Handwerksbetriebe zur Versorgung der Bewohner des Gebietes



Pfützner

**Pfützner
Bürgermeister**

2. Maß der baulichen Nutzung:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festlegung der Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude nicht zugelassen.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgelegt.

Geringfügige Überschreitungen sind zulässig.

In den ausgewiesenen Dorfgebieten ② bis ④ wird die max. zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit in Ansatz zu bringen (§ 19(4) BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige seitliche Bauhöhe (SH) bei Gebäuden mit Steildächern die Traufhöhe, beträgt im Gewerbegebiet ① 7,0m.

Das entspricht 2 Vollgeschosse, wobei ein Dachausbau möglich ist.

In den ausgewiesenen Dorfgebieten ② bis ④ beträgt die zulässige seitliche Bauhöhe 6,0m.

Das entspricht 2 Vollgeschosse, ein Dachausbau ist auch hier möglich.

Diese hier festgelegten Höhen dürfen auf einer Fläche von max. 20% der Gebäudegrundfläche um max. ein Drittel überschritten werden.

Die Höhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der Außenwand.

4. Flächen für Straßenbegleitgrün

Schutzpflanzungen nach § 9(1)Nr.24 BauGB

Die Erschließungsstraße "A" ist beidseitig mit einem 2,50m breiten Pflanzstreifen auszubilden. Dabei sind standortgerechte Laubbäume vorzusehen. Die vorhandenen Pappeln sind zu erhalten.

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

Pflanzgebot gemäß §9(1)Nr.25a BauGB und Erhaltungsgebot nach §9(1)Nr.25b BauGB

Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen

Bindung nach §178 BauGB

Jeden Bauantrag ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Außenanlagen beizulegen.

Die Durchführung von Bepflanzungen ist mit der Baumaßnahme zu überprüfen.

5. Erschließung der Grundstücke

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

In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück max.2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von 6,0m erlaubt.

6. Begrünung

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
Auf den mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen ist das Planungsgebiet mit einer Gehölzabpflanzung einzugrünen.

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen

Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a und Erhaltungsgebot nach § 9(1) Nr. 25 b BauGB.

Eine Nutzung der Grünflächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt.

Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25 a und Erhaltungsgebot nach § 9(1) Nr. 25 b BauGB.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Grundstücke zu den angrenzenden Grundstücken mit einem 1,50 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen.
Auf dem Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25 a und Erhaltungsgebot nach § 9(1) Nr. 25b BauGB.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, mit rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a und Erhaltungsgebot nach § 9(1) Nr. 25b BauGB.

Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch Kletterpflanzen der Sicht zu entziehen.

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Einreichung von Bauanträgen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze sind als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Stellplatz-Zufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedung

Die Einfriedung der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet ist massiv geputzt oder in Klinker auszuführen.
Die Einfriedung im Dorfgebiet hat in Form von Holzzäunen zu erfolgen, die in die Grundstücksflucht zu setzen sind.
Die Höhe der Einfriedung soll 1,0-2,-m betragen.

Werbeanlagen

Werbungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Dies gilt nicht für Werbungen an den dafür genehmigten Informationseinrichtungen, wie Säulen, Schaukasten oder Vitrinen.
Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steildächern nur bis zur Traufhöhe bzw. bis zum Ortgang bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig.
Auf Dächern und Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen nicht gestattet.
Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.



Pfütznertal

**Pfütznertal
Bürgermeister**

IV. Begründung

Die politische Entwicklung insgesamt und die ökonomische Entwicklung im Territorium speziell zwingt die Gemeinde, die Anliegerbetriebe sowie die Bevölkerung zum Umdenken, zur Neuordnung der perspektivischen Ziele im Territorium. Stilllegung einiger Betriebe, Rationalisierung in anderen Betrieben führen zu wachsendem Arbeitsplatzangebot. Abrißgrundstücke, die durch Entschädigung im heutigen kommunalen Eigentum nach Vermögenszuordnung sind, führen zu einem Angebot an nutzbaren Flächen. Aus dieser Situation heraus und mit dem Gedanken, Arbeitsplätze zu schaffen, das Gebiet zu entwickeln und ansässige Gewerbebetriebe aus dem Wohngebiet umzulagern, entstand der Gedanke zur Ausweisung einer Gewerbefläche im Territorium Eisleben-Helfta.

Entsprechend der Diskussion zum Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Gebiet am Federmarkt bei der Überarbeitung als Gewerbe- und Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Flächen sind bisher als Lagerplatz durch einen Baubetrieb genutzt.

Die für die Gewerbetreibenden vorgesehenen Flächen sind Eigentum der Kommune und auch nicht mit Pachtverträgen blockiert.

Die Flächen, die für den Wohnungsbau und Grünflächen vorgesehen sind, wurden mit dem Abbruch entschädigt und sind heute in kommunalem Eigentum nach Vermögenszuordnung. Hier existieren jedoch Pachtverträge und Rückforderungen früherer Eigentümer. Hierzu sind laufend weitere Klärungen herbeizuführen.

ERSCHLIESSUNG:

Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt verkehrsmäßig von der Unterrißdorfer Straße.

Die Straße "A" stellt damit die Erschließungsstraße für alle Gewerbetreibenden, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln wollen, dar. Eine verkehrsmäßige Anbindung über den Federmarkt und die Hauptstraße ist nicht statthaft.

Die Straße "A" hat eine Breite von 6,00m.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört ein einseitig anzulegender Rad- und Gehweg von 2,00m Breite und ein kombinierter Park- und Pflanzstreifen von 2,50m Breite.

Die im Planungsgebiet befindlichen Teile der Hauptstraße und des Federmarktes sind als kombinierter Fahr- und Gehweg auszubilden. Das bedeutet, daß der Fußgänger die Fahrbahn mitbenutzt, da das Befahren nur in Havariefällen gestattet ist.

Die ausgewiesenen Dorfgebiete werden über die vorhandenen Straßen erschlossen.

VER-UND ENTSORGUNG

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

Elektroleitungen, Wasser-und Abwasserleitungen sowie Telefonleitungen werden unterhalb der Gehwege bzw. Grünstreifen verlegt.

Die Entwässerung wird bis zur Grundstücksgrenze als Freispiegelleitung geführt. Hierzu sind die Anschlußbedingungen mit der in Planung befindlichen Ortsentwässerung festzulegen. Sollten die Gewerbeflächen früher realisiert werden, ist eine Sammelgrube mit biologischer Reinigung vorzusehen.

Durch offene Oberflächenstruktur soll das Regenwasser im wesentlichen auf dem Gelände versickern bzw. über offenes Grabensystem abgeführt werden.

Heizenergie muß über die Investoren dezentral erzeugt werden (Öl bzw. Flüssiggas).

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes muß über eine neue Trafostation seitens des Elektroversorgungsunternehmens abgesichert werden.

Mit dieser Maßnahme wird gleichzeitig das Ortsnetz stabilisiert. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung gewährleistet.

Alle Parzellen erhalten Telefonanschluß.

Biotop

Das Biotop ist als flächenhaftes Naturdenkmal zu erhalten. Durch Zuleitung von Oberflächenwasser (in Zusammenhang mit der in Planung befindlichen Ortsentwässerung als Trennsystem) soll eine qualitative Aufwertung des Biotops erfolgen.

Zum Schutz der hier angesiedelten Fauna sind gegebenenfalls Krötenzäune zu errichten. Die angrenzende Federmarktstraße sowie die Hauptstraße ab Maststraße bis zur Erschließungsstraße sind lediglich als Fuß- und Radweg zu nutzen, so daß sich keine Beeinträchtigung des Biotops ergibt.

Die Zufahrt zum bestehenden Caragenkomplex wird weiterhin über die jetzige, höher gelegene und noch auszubauende Straße erfolgen (4,75m Breite, siehe Tabelle 16, Entwurfselemente, Typ AS 4)

ORTSTEIL HELFTA - Standortübersicht

- 1 Autowerkstatt und Handel
- 2 Malerbetrieb
- 3 Baubetrieb
- 4 Baubetrieb
- 5 Telecom - Baubetrieb
- 6 Dachdeckerbetrieb
- 7 Klempner
- 8 Gärtnerei
- 9 Geflügelsparte
- 10 Straßenbauamt
- 11 Hotel
- 12 Landesgut (Obstbau, 4 priv. Betriebe im Aufbau)
- 13 Elektrofirma
- 14 Pferdezucht
- 15 Klempner
- 16 Landwirtschaftsbetrieb
- 17 Container - und Abrißfirma
Baubetrieb
Landwirtschaftsbetrieb
- 18 Landwirtschaftsbetrieb
- 19 Schlosserei
- 20 Autohaus
- 21 Landwirtschaftsbetrieb
- 22 Schafweide
- 23 Tischlerei
- 24 Spezialfahrzeuge Werkstatt und Vertrieb
- 25 Kaninchensparte
- 26 Schornsteinsanierung
- 27 Gebrauchtwagen und Abschleppdienst
- 28 Kleingärten

