

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 9 BauNVO:

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (GE) und ein Industriegebiet (GI) festgesetzt (§§ 8 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten sind Lebensmittel- und Textil-Einzelhandelsbetriebe und -Verkaufsstellen nicht zulässig. (§ 1 (9) BauNVO). Im Industriegebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Innerhalb der Baugebiete sind nur Betriebe solcher Betriebsarten zulässig, welche die im "Bunderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Nordrhein-Westfalen) vom 21. 3. 1990, V B 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90)" (Abstandserlaß) aufgeführten Mindest-Abstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind auch Nebengebäude nicht zugelassen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im Industriegebiet beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

In den Gewerbegebieten wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgelegt. Jedoch darf die Grundflächenzahl das Maß von 0,5 bis zur maximal zulässigen GRZ von 0,8 nur dann überschreiten, wenn die zusätzlichen Flächen zumindest teilsiegelt oder mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl sind mitzurechnen: die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt in den Gewerbegebieten 2,4.

Baumassenzahl (BMZ)

Festsetzung der Baumassenzahl nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16, 17, 21 BauNVO:

Im Industriegebiet beträgt die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) 5,0.

Höhe baulicher Anlagen

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

In den Gewerbegebieten beträgt die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH), bei Gebäuden mit Steildächern die Traufhöhe:

9,0 m innerhalb der Teilgebiete GE 1
12,0 m innerhalb der Teilgebiete GE 2.

Die hier festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der Wand (Mittelwert). Die seitliche Bauhöhe (SH) flach gedeckter Gebäude wird definiert als das Maß zwischen angrenzender natürlicher Geländeoberfläche und der Gebäude-Oberkante. Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die oben bezeichneten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20% der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden.

ERSCHLIEßUNG

Erschließung des Baugebiets

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB und Regelung zu Böschungen für die Anlage der Straßenkörper nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB:

Die zur Erschließung des Baugebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei den mit "Typ 1" und "Typ 2" ausgewiesenen Planstraßen ein Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein kombinierter Pflanz- und Parkstreifen von 2,50 m Breite. "Typ 3" ist mit einem Gehweg von 1,50 m Breite ausgestattet (siehe Straßenquerschnitte der Anlage).

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage und sind auf den anliegenden Grundstücken bis zu folgenden Maximalwerten ohne Entschädigung zu dulden:

Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze,
Breite: maximal 5,0 m,
Neigung: Verhältnis Höhe : Breite maximal von 1 : 1,5.

Entsprechend dem Grünordnungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel" sind Rad- und Fußwege in der mit Leitungsrechten belasteten Fläche (Schutzstreifen) sowie in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit einer wassergebundenen Decke auszuführen; die Rad- und Fußwege parallel zu B 80 und einseitig entlang der Erschließungsstraßen sind mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung anzulegen.

Erschließung der Grundstücke

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

In den Gewerbegebieten sind pro Grundstück höchstens 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,50 m erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 25 a BauGB sowie §§ 12, 14 BauNVO:

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

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

Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Dies gilt nicht für Behinderten-Parkplätze und Taxi-Stationen. Als teilsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

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

Flächen für Straßenbegleitgrün

Schutzpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:

Die Park- und Pflanzstreifen der Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes und des Straßenquerschnittes der Anlage mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (z. B. Gehölze der Pflanzliste 3 des Grünordnungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel"). Der Abstand der Bäume darf in der Längsrichtung der Straße höchstens 25 m betragen, und die Pflanzscheiben der Bäume dürfen ein Mindestmaß von 6,25 qm nicht unterschreiten.

Falls die alten Birnbäume an der B 80 im Zuge der dort neu zu bauenden Anbindung gefällt werden müssen, so sind diese im Verhältnis von 1 (alt) zu 3 (neu) durch entsprechende Neupflanzung auszugleichen.

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 können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

Soweit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist der zuständige Versorgungsträger im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

BEGRÜNUNG

Flächen zur Eingrünung des Planungsgebietes

Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig (z. B. Gehölze der Pflanzlisten des Grünordnungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel").

Die mit einem Pflanzgebot belegte private Grundstücksfläche des Industriegebietes ist nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen

Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB:

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 2/10 nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Grünflächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden-Versiegelung sind hier nicht erlaubt. Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 250 qm dieser Flächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Pflanzliste 5 des Grünordnungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Strohhügel").

Anlage und Gestaltung von Böschungen

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen durch die Anlage von Böschungen infolge von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht beeinträchtigt werden.

Die maximale Neigung der Böschungen darf das Verhältnis Höhe zu Breite von 1 : 1,5 nicht überschreiten. Böschungsfüße und Böschungskronen sind auszurunden. Die Böschungen dürfen nur mit Maßnahmen des Lebensverbau nach DIN 18918 (Ingenieurbotanische Maßnahmen) befestigt werden.

Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

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 Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB:

Grundstücke sind zu den angrenzenden privaten Grundstücken, im Industriegebiet auch zum öffentlichen Raum hin, mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Bundesstraße 80/zum geplanten Rad- und Fußweg im Norden des Plangebietes sowie entlang der Grundstücksgrenzen zur Reservefläche für den Anschluß an die künftige Stadtumgehung im Osten des Plangebietes beträgt die Mindestbreite des Pflanzstreifens 5,0 m.

Fassadenbegrünung

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:

In den Gewerbegebieten sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, mit rankenden und/oder kletternden und/oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:

Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch rankende und/oder kletternde und/oder selbstklimmende Pflanzen, der Sicht zu entziehen.

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB:

Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum im Bereich der PKW-Parkplätze zu pflanzen.

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen

Bindung nach § 178 BauGB:

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

Die Durchführung von Bepflanzungen ist mit der Bauabnahme zu überprüfen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 83 (1) und (4) des Gesetzes über die BauO vom 20.7.1990:

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Mauern lediglich bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfanges auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind beidseitig mit Selbstklimmern zu bepflanzen, z. B. mit Efeu. Diese Regelung gilt nicht für Einfassungen aus vermauerten Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farblich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.

Zäune und sonstige Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in den 1,50 m breiten Pflanzstreifen am Grundstücksrand zu integrieren.

Fassadenabschnitte

Gebäude in den Gewerbegebieten, die länger als 50 m gebaut werden, sind mindestens alle 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:

- * Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,0 m Tiefe und 2,0 m Breite
- * Versätze in der Bauflucht von mindestens 1,5 m Tiefe
- * Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m
- * unterschiedliche, jedoch harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z. B. Putz)
- * Materialkontrast, z. B. Putz-Klinker

Bei Gebäudelängen von mehr als 100 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungsmöglichkeiten zu kombinieren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Erscheinungsbilder von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist zu unterlassen.

Lage und Größe von Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steildächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortgang, bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dächern und an Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen ebenfalls unzulässig.

Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.

III. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten muß die Untere Denkmalschutzbehörde benachrichtigt werden, um eine regelmäßige Kontrolle aller Erdaufschlüsse sicherzustellen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt müssen Bodenfunde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden; der Bodenfund und die Fundstelle sind unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung von Bodenfunden zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordneten-Versammlung der Lutherstadt Eisleben hat am 27.05.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der Lutherstadt Eisleben am 05.06.1992 erfolgt.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

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

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in einer Bürgerversammlung am 07.12.1992 erfolgt.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

Die Stadtverordneten-Versammlung der Lutherstadt Eisleben hat am 17.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.12.1992 bis zum 01.02.1993 gemäß § 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 21.12.1992 in der "Mitteldeutschen Zeitung", Eislebener Ausgabe, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 10.05.1993 wird mit dem Bemerkten bescheinigt, daß zur Übertragung des Planes und der Liegenschaftsgrenzen in die Örtlichkeit vor Baubeginn eine ausreichende Anzahl kartenidentischer Punkte zwingend ermittelt und koordinativ bestimmt werden muß.

Eisleben, den 10.05.93
Leiter des Katasteramtes

Die Stadtverordneten-Versammlung der Lutherstadt Eisleben hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.06.1993 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 06.06.1993 von der Stadtverordneten-Versammlung der Lutherstadt Eisleben als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung der Lutherstadt Eisleben vom 06.06.1993 gebilligt.

Eisleben, den 10.05.93
Bürgermeister