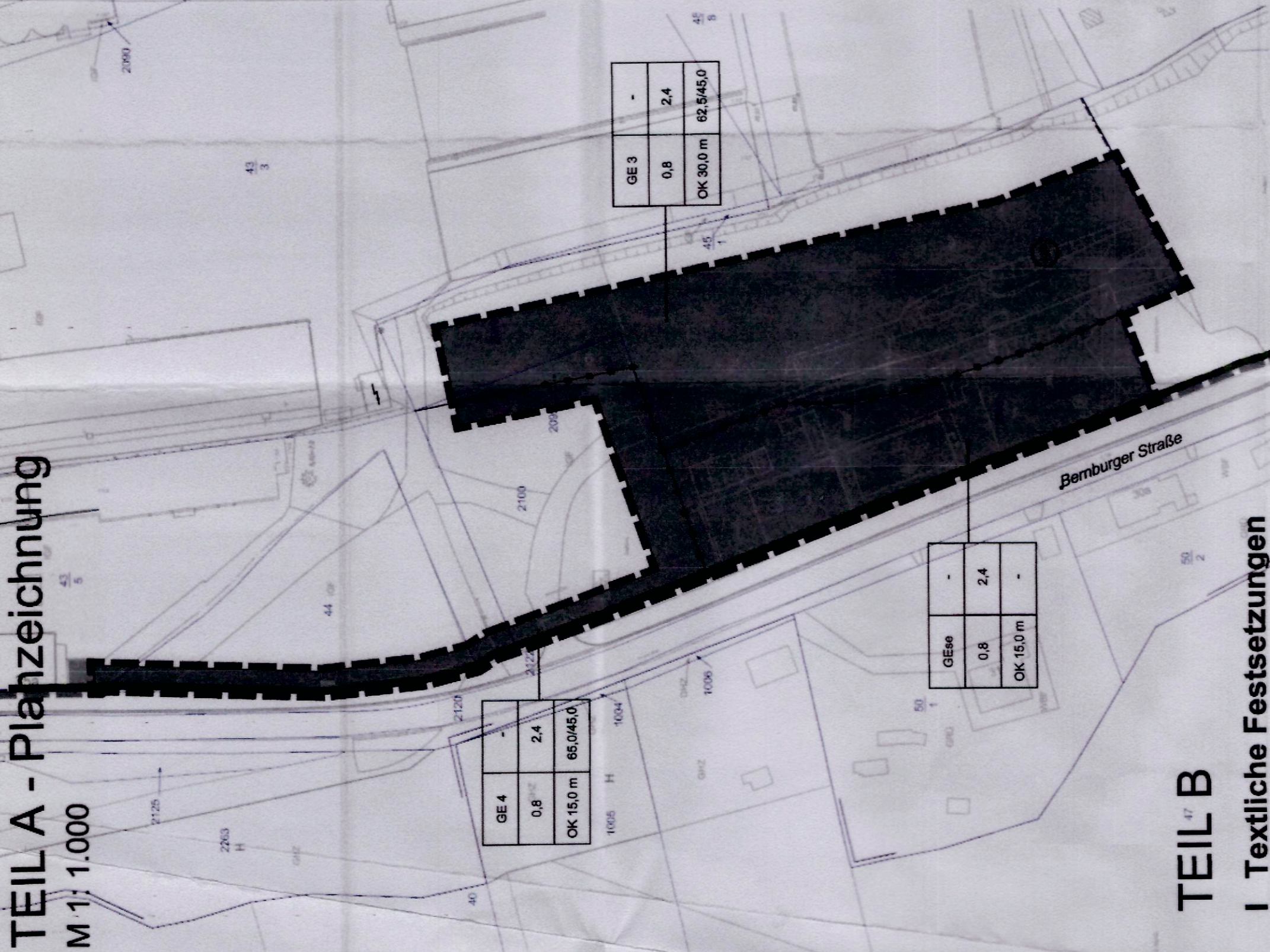


TEIL A - Planzeichnung
M 1: 1.000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / April 2013
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013, A18-115-2010-7



TEIL B

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse sind Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die festgesetzten Immissionswirkungswerten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) einhalten. Im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante (OK) baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 3 mit 30 m sowie im Gewerbegebiet GE 4 und im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse jeweils mit 15 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sowie im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse ist die Höhenlage der Fahrbahnachse der Bernburger Straße auf Höhe der Mitte der jeweiligen Anlage.

2.2 Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzten Grundflächenzahlen hinaus werden in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zugelassen.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bebaute Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Gartenlauben, Grillplätze) im Sinne der Nr. 49 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Bauleist des Bundes“ (VLärmSchR 97) innerhalb des sehr eingeschränkten Gewerbegebietes GEse zwischen dem Gebäude Bernburger Straße 36 und der Bernburger Straße unzulässig.

4.2 Sofern im sehr eingeschränkten Gewerbegebiet GEse das Gebäude Bernburger Straße 36 geändert oder erneuert wird, gelten folgende Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen R_w res von Außenfassaden schutzwürdiger Wohnräume: für die Westfassade R_w res 245 dB

für die Nord- und Südfassade jeweils R_w res 240 dB.
Für den Fall einer Änderungen oder Erneuerung sind für Räume zum Schlafen mit Fenstern zur Bernburger Straße hin außerdem schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

II Nachrichtliche Übernahmen

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaleetal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet



sehr eingeschränktes Gewerbegebiet



2. Maß der baulichen Nutzung

2.4 Geschossflächenzahl, z.B. 2.4

0.8 Grundflächenzahl, z.B. 0.8

OK 15.0 m
Höhe baulicher Anlagen als
Höchstmaß, z.B. OK 15.0 m über HN

3. Baugrenzen

Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



(§ 9 Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m² tags / nachts

Bestandsangaben

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Gemeindegrenze

Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer (nach automatisiert geführter Liegenschaftskarte, ALK)

Böschung

Mauer

Zaun

Befestigungswegwechsel

Höhen in m über NHN

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Neue Saalemühle“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen (B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 22.05.2013. Die ersübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde „Saale-Wipper“ am 07.06.2013 erfolgt.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) hat am 22.05.2013 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen (B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.06.2013 bis zum 28.07.2013 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr

Dienstag 14.00 bis 16.00 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 07.08.2013 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde „Saale-Wipper“ bekannt gemacht worden.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

6. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wurde am 26.09.2013 vom Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Aisleben (Saale) vom 26.09.2013 gebilligt.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen (B) sowie der Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der die 3. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08.11.2013 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde „Saale-Wipper“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.11.2013 in Kraft getreten.

Aisleben (Saale), ...09.10.2013

Bürgermeister

9. Erneute Bekanntmachung der 3. Änderung des B-Plans am 04.07.2014 in Form eines Bebauungsplans in Kraft.

Aisleben (Saale), den 08.07.2014

Bürgermeister

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"Neue Saalemühle"

der Stadt Aisleben (Saale)

Satzung, 11/2013

M 1 : 1.000

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH
BERNBURG

Steinstraße 3i
06406 Bernburg
Tel. 03471/ 31 35 56

Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiels
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d