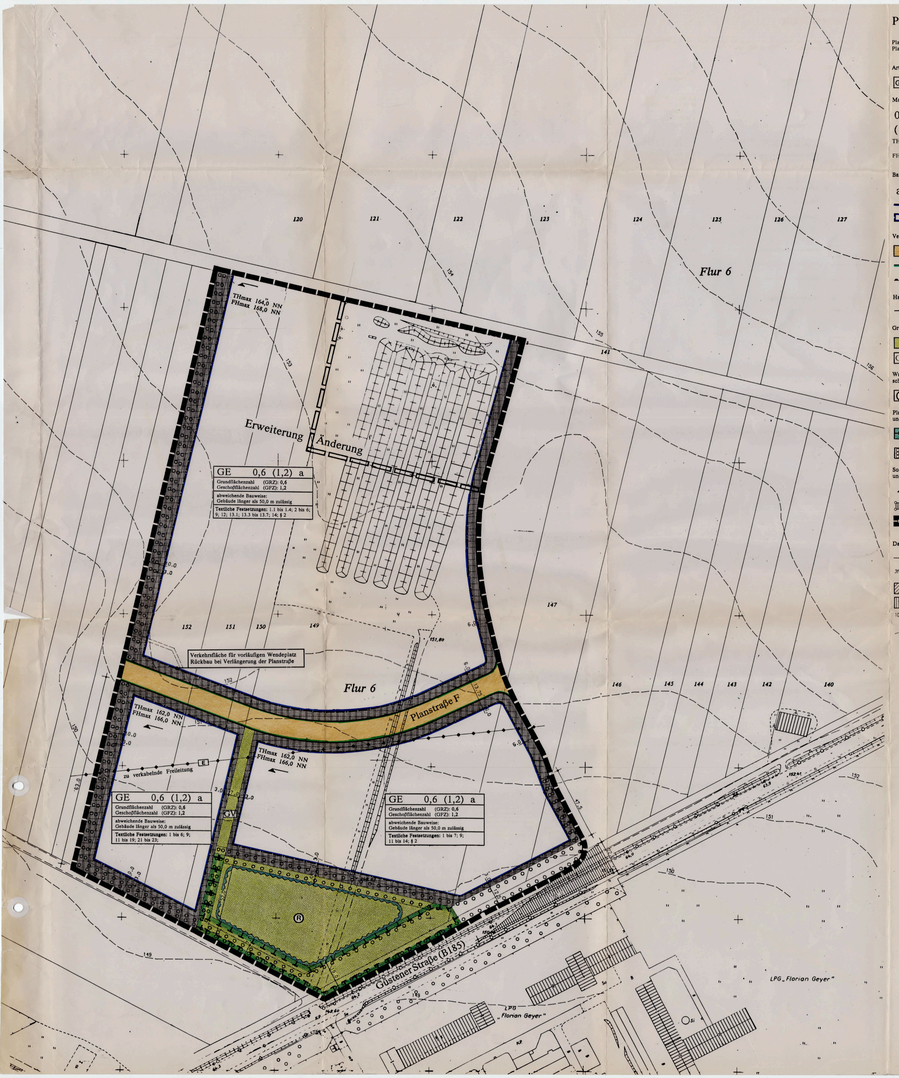

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16 bis 21 BauNVO § 16 BauNVO
(1,2)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 19 BauNVO § 20 BauNVO
TH max 159,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, Traufhöhe ist in über NN	§§ 16 Abs. 3 BauNVO § 16 Abs. 3 BauNVO
FH max 163,0	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, Firsthöhe ist in über NN	§§ 16 Abs. 3 BauNVO § 16 Abs. 3 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	oberirdisch, Freileitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen		
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GV	Grünverbindung	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
Ⓡ	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke		§ 9 BauGB
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Sichtflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Darstellung des Bestandes		
	Flurgrenze, Flurstücksgrenze	
307	Flurstücksnummer	
	Gebäude mit Wohnnutzung	
	Gebäude mit sonstiger Nutzung	
10	Gebäudenummer	
174	Höhenlinie z.B. 174 m über NN	

Präambel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben, Landkreis Aschersleben, hat aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), des § 83 Abs. 1 und 4 der Gesetzes über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) und des § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255) dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße", bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

§ 1	Planungsrechtliche Festsetzungen und
§ 2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

in ihrer Sitzung am 27. Oktober 1993 zu Satzung beschlossen.

Aschersleben, 27. Oktober 1993

Siegel

Tolle/A
(Tabbert)
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1 Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen sind nur zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe nur ausnahmsweise zulässig.

Der Verkauf an Endverbraucher darf nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung annehmen und ist beschränkt auf
- die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Teil des Gewerbegebietes (GE) zwischen Planstraße F und Regenrückhaltebecken. Sie gilt auch nicht für Betriebe für den Verkauf und die Reparatur von Kraftfahrzeugen und landwirtschaftlichen Maschinen.

(§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken und für Tankstellen.

(§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Betriebsaufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse nur untergeordnet sind.

Es sind je Betrieb höchstens 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) südlich der Planstraße F sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet:

tags (06.00 bis 22.00 Uhr):	$L_{WA''} = 55$ dB (A)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr):	$L_{WA''} = 40$ dB (A)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:
- durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schallimmissionen aufweisen als bei einer Schallausbreitung auf der freien Strecke zu erwarten sind. Es ist der Nachweis zu führen, in welchem Umfang geringere Schallimmissionspegel aufgrund der Lage oder Abschirmung zulässig, die betroffenen Betriebsinhaber einer Umschichtung des höchsten zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels zustimmen und schalltechnisch nachgewiesene Nachteile für Dritte nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der für die südlich der Planstraße F liegenden Teile des Gewerbegebiets (GE) insgesamt festgesetzten Höchstwerte ist im Einzelfall nachzuweisen.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Im Einzelfall können im Gewerbegebiet (GE) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe, Traufe- und Firsthöhe, nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (THmax)

Die Traufhöhe von Gebäuden darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (NN) mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 162,0 NN) für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 162,0 m (NN) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand- mit der Dachfläche.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (FHmax)

Die Firsthöhe von Gebäuden und die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 4,0 m² darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter (m) über Normalnull (NN) mit dem Planzeichen FHmax als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (z.B. FHmax 166,0 NN für eine höchstens zulässige Firsthöhe von maximal 166,0 m (NN) nicht überschreiten.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand- mit der Dachfläche (Firstlinie).

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:
- Die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15,0 m², wie erforderliche Transportgerüste und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6,0 m überschreiten, die von Schornsteinen bis zu 12,0 m.
- Die Höhe baulicher Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Kühltürme, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50,0 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 3,0 m überschreiten.
- Die Höhe baulicher Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200,0 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2,0 m überschreiten.

(§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3 Bauweise - abweichend (a) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4 Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind (Ziffer 13).

4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m und vor Stellplätzen mindestens 2,0 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.

4.3 Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein; die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf jedoch 12,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Gebäudeseiten der Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planrichtungspfeil auszurichten. Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planrichtungspfeiles sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Von der Bundesstraße 185 (Güstener Straße), von den an den römischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Feldwirtschaftswegen und von der Planstraße A auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Grenzabschnitt der Baugrundstücke sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abläufen und der Umlauf- auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschottertragschicht bzw. grobkörnig verlegtes Pflaster), daß die Flächen gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen bzw. von Gras und Wildkräutern durchwachsen werden können.

Entlang des südlichen Abschnitts der Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens ist eine durchgehende 2- bis 3-reihige Strauchpflanzung anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24a BauGB)

9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Gelände eines Baugrundstücks darf höchstens bis zum niedrigsten Punkt seines natürlichen Geländeverlaufs abgegraben und höchstens bis zum höchsten Punkt aufgeschüttet werden.

Von dieser Festsetzung sind Abweichungen bis 1,5 m bei baulichen Anlagen, wie z.B. Rampen und Lichtgräben, mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 50,0 m² zulässig.

9.2 Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 2,0 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. Die Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist – soweit erforderlich – zur Grundstücksgrenze in Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu böschen.

9.3 Die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Randbereichen weich, d.h. mit Neigungen im Verhältnis zwischen 1:3 und 1:5, auszuformen.

9.4 Für Aufschüttungen ist der bei Ausshubarbeiten im Bereich des Plangebiets anfallende Boden zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)

10.1 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch Herrichtung, sonstiger notwendiger Bodenarbeiten und der vorgeschriebenen Bepflanzung (Textliche Festsetzungen Ziffer 13) der pflanzlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In den Teilgebieten des Gewerbegebiets (GE) südlich der Planstraße F sind baulische Anlagen an ihrer Südseite so auszubilden, daß Schlafzimmerfenster aus dem Gebäudeinnern nur im zulässigen Umfang hinausdringen können. An den Außenseiten von Gebäuden mit erheblich belästigenden Emissionsquellen sind nur die für Fluchtwege notwendigen Öffnungen zulässig, wenn durch Anordnung anderer vor Immissionen zu schützender Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen oder durch sonstige Vorkehrungen nicht verhindert werden kann, daß der festgesetzte Höchstwert für den Mittelungspegel oder ein abhängig von Tiefgrad einer Emission nach mitgeteilten Maßstäben noch zu bestimmender Höchstwert überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12 Immissionsschutz in Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

12.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle technischen Möglichkeiten zu prüfen,
- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der von Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 BauO) in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, insbesondere Büro-, Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume, und
- durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der von Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume

lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.

12.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallabgewandten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmgeschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6, nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Für die genannten Aufenthaltsräume sind zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) überschreitet.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhalswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719.

12.3 Für die Beurteilung der von dem Gebäude aufzunehmen hat, zu erwartenden Außenlärm sind für die verschiedenen Lärmarten die "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)

13.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur großflächigen Einbindung des Gewerbegebietes (GE) in die landschaftliche Umgebung und zur Abschirmung der Stellplatzflächen und der gewerblichen Nutzungen auf einem mindestens 7,0 m breiten Grundstücksstreifen mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht als Zufahrten angelegt werden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind (Ziffer 6).

Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrreichig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, erforderlichenfalls zu ergänzen und, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.

13.2 Auf der ausgewiesenen Fläche für die Anlage einer Grünverbindung zwischen Feldwirtschaftsweg und Planstraße F ist entlang den Grundstücksgrenzen eine mindestens 1,5 m breite, dicht und durchlaufend zu bepflanzende standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Ausgenommen sind entlang dem mündungsnahen Fuß- und Radweg in wechselndem Abstand eine Reihe großkroniger Laubbäume anzupflanzen.

13.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15,0 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mindestens 3,0 m breite, im Bereich von Stellplätzen mindestens 1,5 m breite, dichte und durchlaufende Anpflanzung von mindestens 166,0 m (NN) mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen, soweit diese Flächen nicht als Zufahrten angelegt werden und aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind.

Diese Festsetzung gilt nicht für grünordnerisch gestaltete, mit mindestens einem großkronigen Laubbaum je 50 m² bepflanzte und gepflegte, im Mittel mindestens 15,0 m breite, nicht eingefriedete Flächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen.

13.4 Auf den als Lagerplatz für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe genutzten Betriebsgrundstücken und Grundstücksteilen sind entlang allen Grundstücksgrenzen zur Abschirmung gegen Staub und optische Beeinträchtigungen mindestens 3,0 m breite, im Bereich von Stellplätzen mindestens 1,5 m breite, dicht und durchlaufend zu bepflanzende standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu erhalten. Ausgenommen sind die Zufahrten und Zugänge.

13.5 Stellplätze für mehr als 6 Pkw sind durch eines mindestens 1,5 m breites, dicht mit Laubgehölzen standortverträglicher Arten der potentiell natürlichen Vegetation bepflanztes Grundstücksstreifen einzugrünen und mit mindestens einem Laubbaum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen.

13.6 Entlang mindestens einer Seite der Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und F) sind im Abstand von höchstens 25,0 m großkronige Bäume als Reihe oder in Gruppen anzupflanzen.

13.7 Für die Anlage von Stellplätzen sowie für die Ergänzung, Erneuerung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen dazu vergleichbar sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für das Anpflanzen werden die in Anlage 2 zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.

14 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,4 m über dem höchsten bzw. unter dem tiefsten Punkt des an die Oberkante Fahrbahn angrenzenden natürlichen Geländes angeordnet werden.

Die festgesetzte Höhe darf nur bei Gebäuden und einzelnen Räumen bis 1,10 m überschritten werden, wenn der Erdgeschoßfußboden zur hölzengleichen Be- und Entladung von Fahrzeugen höher angeordnet werden muß.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

§ 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

aufgrund des § 83 Abs. 1 und 4 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

15 Zulässige Farbtöne (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die durch Nummern bezeichneten Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

16 Fassaden (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

16.1 Für sichtbare verputzte Außenwandflächen sind nur gedeckte Farben in folgenden Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von	creamweiß (9001)	aus Farbreihe weiß
über	elfenbein (1014)	aus Farbreihe gelb
bis	sandgelb (1002)	aus Farbreihe gelb
und		
von	achatgrau (7038)	aus Farbreihe grau
über	kieselgrau (7032)	aus Farbreihe grau
bis	lichtgrau (7035)	aus Farbreihe grau

16.2 Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien zum Ton in gedeckten Farben der für verputzte Außenwandflächen gebrauchten und der folgenden Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von	rotorange (2001)	aus Farbreihe orange
über	hellrotbraun (8023)	aus Farbreihe braun
bis	mittelbraun (8011)	aus Farbreihe rot
und		
von	rotbraun (8012)	aus Farbreihe rot
bis	kupferbraun (8004)	aus Farbreihe braun

16.3 Für den Anstrich von Verbrauchergas und sonstigen Bauteilen aus Holz sind nur offenporige Anstriche, farblos oder in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von	creamweiß (9001)	aus Farbreihe weiß
über	elfenbein (1014)	aus Farbreihe gelb
bis	sandgelb (1002)	aus Farbreihe gelb
und		
von	grünbeige (6000)	aus Farbreihe braun
über	reinbraun (8014)	aus Farbreihe braun
bis	schwarzbraun (8022)	aus Farbreihe braun

16.4 Mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

16.5 Für mindestens 60% der sichtbaren Außenwandflächen einer Gebäudeseite sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von	grünbeige (1000)	aus Farbreihe gelb
über	sandgelb (1002)	aus Farbreihe gelb
und	grünbraun (8000)	aus Farbreihe braun
bis	rehbraun (8003)	aus Farbreihe braun

Der vorgegebene Farbtonbereich gilt weder für Fassaden, für deren Gestaltung landesweit unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind, noch für tragande Bauteile aus Holz.

16.6 Nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile darf Sichtbeton ohne Vorsatz aus natürlichen Materialien oder Materialien aus gebranntem Ton oder ohne behandelte Oberfläche verwendet werden.

17 Schaufenster (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

17.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

17.2 Durchlaufende Schaufensterflächen über eine Fassadenbreite von mehr als 20,0 m sind im Abstand von höchstens 3,0 m über die gesamte Höhe durch mindestens 4 cm breite und mindestens 10 cm tiefgeschoßhohe, vor der Glasfläche angeordnete Profile zu gliedern

Der Vorsatz der Profile ist Fassaden, für deren Gestaltung landesweit unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind.

18 Dächer (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

18.1 Geneigte Dächer eines Daches dürfen, wenn sie nicht der Belichtung dienen, nur die gleiche Neigung aufweisen.

18.2 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von	rotorange (2001)	aus Farbreihe orange
über	korallenrot (3016)	aus Farbreihe rot
und	tomatenrot (3013)	aus Farbreihe rot
bis	kupferbraun (8004)	aus Farbreihe braun
und		
von	grünbeige (1000)	aus Farbreihe gelb
über	sandgelb (1002)	aus Farbreihe gelb
und	schilfgrün (6013)	aus Farbreihe grün
bis	grünbraun (8000)	aus Farbreihe braun

Der vorgegebene Farbtonbereich gilt nicht für Fassaden, für deren Gestaltung landesweit unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind.

18.3 Flachdächer sind als Kies- oder begrünte Dächer auszuführen.

18.4 Von Büro-, Personal- und Werkarbeitern und öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Flachdächer sind auf einem mindestens 3,0 m breiten Planzeichen gegen Einsicht mit Sträuchern und anwachsend hoch wachsenden Klettergehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzbreite darf nicht mehr als 0,5 m unterhalb der Gebäudeoberkante liegen.

19 Garagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (16) und Dächer (18).

20 Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Entlang der Güstener Straße (B 185) sind Werbeanlagen nur fach an Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Länge bzw. Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne große Farben und ohne wechselndes Licht zulässig.

Von dieser Festsetzung sind gemeinsame Hinweisschilder mehrerer Unternehmen, Preistafeln von Tankstellen und Fahnen ausgenommen, wenn sie den Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Aschersleben entsprechen.

21 Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,5 m betragen.

22 Sonstige bauliche Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

22.1 Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt begrenzt sein müssen, wie PKW-Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit mörtelfreie grobfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

22.2 Für luft- und wasserdurchlässige Beläge sind nur Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von	sandgelb (1002)	aus Farbreihe gelb
über	braungelb (1011)	aus Farbreihe gelb
und	lehmbraun (8003)	aus Farbreihe braun
bis	schiefergrau (7015)	aus Farbreihe grau

22.3 Überdachte Stellplätze sind so mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünen.

22.4 Müllmonnestandplätze und Müllmonnesschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

23 Ordnungswidrigkeiten (§ 81 BauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 81 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffern 15 – 22 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 Abs. 3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben hat in ihrer Sitzung am 29. April 1992 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Aschersleben, 29. Oktober 1993

Siegel

Tolle/A
(Tabbert)
Bürgermeister

2. Planauflage

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" ist in Auflage der Stadt Aschersleben ausgearbeitet worden von

Institut für Stadt- und Regionalplanung Hannover
ISR

Hannover, 14. November 1992

Dr. Lange
(Dr. Lange)
Planverfasser

Aufgestellt:
Aschersleben, 22. März 1994

Siegel

Aschersleben Bertatalt
i.A.
Bähr
Stadtrat
Verwaltungsleiter

3. Planauslegung

Aufgestellt:
Aschersleben, 22. März 1994

Siegel

Tolle/A
(Tabbert)
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben hat in ihrer Sitzung am 30. September 1993 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" und der Begründung ausgearbeitet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12. Oktober 1993 ortsüblich in der Aschersleben Zeitung bekanntgemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" und der Begründung haben vom 25. Oktober bis 24. November 1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 07. Dezember 1993 bis 20. Januar 1993 durchgeführt.

Aschersleben, 29. Oktober 1993

Siegel