

## Teil B - Textteil

### PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13 sowie des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 6 und 45 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 06. 2018 (GVBl. LSA S. 166) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet – Güstener Straße" 3. Erweiterung, 2. Änderung, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am ..... 2019 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, ..... 2019

Siegel

.....  
Michelmann  
Oberbürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauNVO)

Stand: Satzung 17.10.2018

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

##### Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete (GE) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe gegliedert und teilweise eingeschränkt.

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (§ ( Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>e</sub> 3 und GE<sub>e</sub> 4 sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wieder verwendbare Stoffe nicht zulässig.

1.3 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 Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse nur untergeordnet sind.

Es sind je Betrieb höchstens 2 Wohnungen zulässig und die Außenbauteile der Wohngebäude müssen die Anforderungen der DIN 4109 einhalten.

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

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

Dies gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und Verkauf von Getränken.

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

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen 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.

Dies gilt nicht für Betriebe des Verkaufs und der Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehörteilen für Kraftfahrzeuge sowie für den Verkauf von Getränken.

1.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>e</sub> 3 und GE<sub>e</sub> 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Flächen bezogener Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> folgende Werte nicht überschreitet:

tags (06.00 bis 22.00 Uhr):	L(WA"),t = 55 dB(A)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr):	L(WA"),n = 40 dB(A)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:

- durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schalleistungspegel auftreten als bei freier Schallausbreitung und der insgesamt geltende Höchstwert nicht überschritten wird.

- In anderen Gebietsteilen geringere Schalleistungspegel auftreten als nach den Festsetzungen zulässig, die betroffenen Betriebsinhaber einer Umschichtung des höchstens zulässigen Flächen bezogenen Schalleistungspegels zustimmen und schalltechnisch nachgewiesene Nachteile für Dritte nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE<sub>e</sub> 3 und GE<sub>e</sub> 4 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 (Abs. 9 Abs. 1 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete - GE<sub>e</sub> 3 und GE<sub>e</sub> 4 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Einzelfall können im Gewerbegebiet (GE) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten wird.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete - GE<sub>e</sub> 3 und GE<sub>e</sub> 4 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

## 2.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf höchstens 25,0 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>, wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschritten, die von Schornsteinen bis zu 12 m überschritten werden.
- Bei baulichen Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.
- Bei baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschritten werden.  
(§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

- Planstraßen L (Siemensstraße)

4.2 Im öffentlichen Bauraum der Planstraßen sind unterzubringen:

- 2 Fahrspuren für Kfz
- Fußweg
- Stellplätze für Kfz (teilweise)
- Straßenbeleuchtung und sonstige technische Ver- und Entsorgungsleitungen
- Straßenbegrünung, Beschilderung

## 5. Flächen für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 21 BauGB)

5.1 Zur Sicherung der regionalen, technischen Versorgung bestehen folgende Leitungsrechte.

- Leitungsrecht 1 und 2 für Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Leitungsrecht 3 für Elt.-Versorgung zugunsten ASCANETZ GmbH

## **6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)**

- 6.1 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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.
- 6.2 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.
- 6.3 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)
- 6.4 Von der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Hecklinger Straße und den Feldwirtschaftswegen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

## **7. Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)**

- 7.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen,
  - durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 BauO LSA) in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, insbesondere für Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume, und
  - durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.
- 7.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallbelasteten 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 Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) überschreitet. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DVI 2719.
- 7.3 Für die Beurteilung des vor dem Gebäude auftretenden bzw. zu erwartenden Außenlärms sind für die verschiedenen Lärmarten die "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 8.1 Auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind Pflanzflächen anzulegen. Die Pflanzflächen sind z. Teil flächig, entlang der äußeren Plangebietsgrenzen oder als Pflanzstreifen, 3,0 m breit, als äußere Eingrünung der Baugebiete, auszubilden.

- 8.2 Je 100 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück des Eingriffs auf den mit Pflanzlinien gekennzeichneten Flächen mindestens zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
  - 5 heimische Sträucher
- 8.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je 5 Stellplätze mindestens zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
  - 3 heimische Sträucher
- 8.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan - Planteil A bezeichneten Pflanzflächen sind die Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken, mindestens 1 m breit, beiderseits der jeweiligen Grenze zu bepflanzen.
- 8.5 Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Für das Anpflanzen sind die aufgeführten Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden.

**Anlage: Pflanzliste**

Die nachfolgenden Gehölze erscheinen für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet geeignet.

deutsche Bezeichnung

botanisch

**Große Laubbäume:**

Spitzahorn	Acer platanoides
Silberpappel	Populus alba
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus exelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

**Mittelgroße und kleine Laubbäume:**

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus silvestris
Sandbirke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria, Magnifica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

**Hohe Sträucher:**

Felsenbirne	Amerlanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Liguster	Ligustrum vulgare

**Niedrige Sträucher:**

Auwald-Stachelbeere	Ribes uva-ursii
Braut Spiere	Spiraea arguta
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Fingerkraut	Potentilla
Hartriegel	Cornus sanguinea

**Kletterpflanzen:**

Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera caprifolium

**Weiterhin verwendbar:**

Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Glycinie	Wisteria sinensis