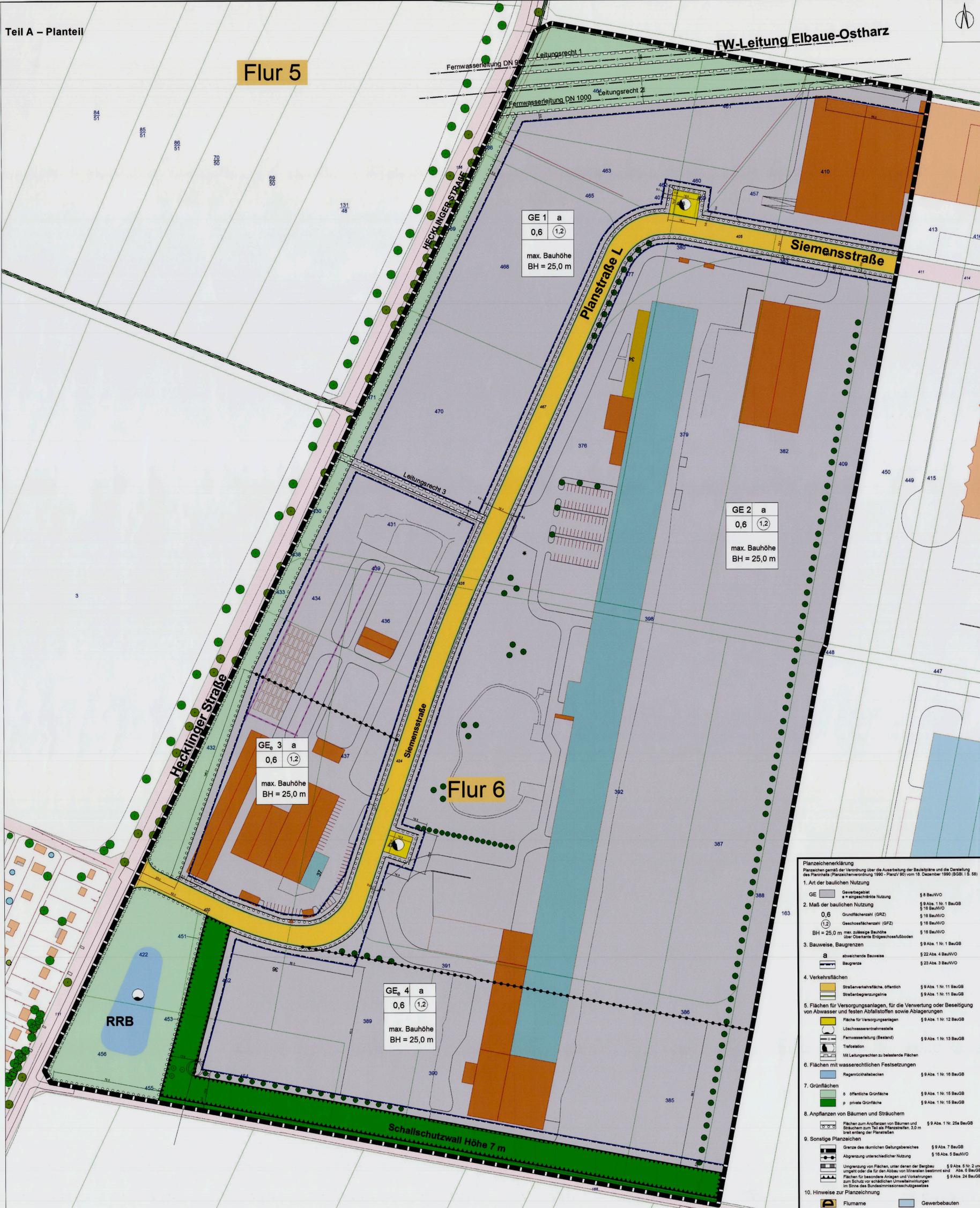


Flur 5

TW-Leitung Elbaue-Ostharz



GE 1 a  
0,6 (1,2)  
max. Bauhöhe  
BH = 25,0 m

GE 2 a  
0,6 (1,2)  
max. Bauhöhe  
BH = 25,0 m

GE 3 a  
0,6 (1,2)  
max. Bauhöhe  
BH = 25,0 m

GE 4 a  
0,6 (1,2)  
max. Bauhöhe  
BH = 25,0 m

Flur 6

**Planzeichenerklärung**  
Pfeilsymbol gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansitzes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) vom 19. Dezember 1990 (SGB: I 5 08)

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE 1 a: eingetragene Nutzung § 9 BauNVO
  - 0,6: Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
  - 1,2: Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
  - BH = 25,0 m: max. zulässige Bauhöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden § 16 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
  - a: abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
  - Baugrenze: § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
  - Strassenverkehrsfläche, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
  - Strassenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
  - Löschscheinbahnfläche § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO
  - Löschscheinbahnfläche § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO
  - Fernwasserleitung (Bestand) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO
  - Trafostation § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
  - Regenwasserabcken § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO
- Grünflächen**
  - o: öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
  - p: private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Teil als Planzstreifen 3,0 m breit entlang der Planstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauNVO
- Sonstige Planzeichichen**
  - Grenze des baulichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau ungetätigt oder die für Abbau von Mineralien bestimmt sind § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO
  - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 24 BauNVO
- Hinweise zur Planzeichnung**
  - Flurname
  - Flur
  - Flurstücksnummer
  - Gewerbebauten
  - Nebengebäude

Teil B - Textteil

**PRÄAMBEL**  
Der Stadtrat der Stadt Ascherleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 BauNVO (BuNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (SGB I, S. 2474) in der zuletzt geänderten Fassung und der §§ 2 und 4 Abs. 2 Nr. 1 Formvorschriftenverordnung für den Land-Verkehrsamt (LVA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288) in der zuletzt geänderten Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet - Güstener Straße" 3. Erweiterung, 2. Änderung beschlossen:

Teil B: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung  
Teil B: Textliche Festsetzungen

In seiner Sitzung am 20.02.2019 ist die Planung beschlossen.

Ascherleben, 26. Februar 2019  
Mikaelmann  
Oberbürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**  
Gewerbegebiet (GB)  
Gewerbegebiet (GB) sind im städtischen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe gegliedert und teilweise eingeschränkt:  
1.1 In den Gewerbegebieten (GB) sind von den nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerflächen, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe.  
- Anlagen für sportliche Zwecke.  
(§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wieder verwendbare Stoffe nicht zulässig.  
1.3 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.  
Nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können baurechtswirksame zugewiesene werden:  
- Wohnungen für Betriebspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baurechtsnummer untergeordnet sind.  
Baurechtlich höherer Wohnungen zulässig und die Außenbereiche der Wohngebäude müssen § 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO.  
1.4 In Gewerbegebieten (GB) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig.  
Das gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und Verkauf von Getränken.  
(§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)  
1.5 In Gewerbegebiet (GB) darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang in der einzelnen Leistungsumsetzung und ist beschränkt auf:  
- die auf den jeweiligen Betriebszweck geeigneten, neu- und bestellten, gewaschen oder reparierten Ersatzteile und die mit dem dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehende Güter.  
Das 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 3 und GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Flächenbezogene Schallemissionspegel in folgenden Richtungen nicht überschritten werden:  
tags (06:00 bis 22:00 Uhr): L<sub>WA</sub>(1) = 65 dBA  
nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): L<sub>WA</sub>(1) = 40 dBA  
Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:  
- durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schallemissionspegel aufzuweisen als bei einer Schallemission und die insgesamt geltende Höchstwert nicht überschritten wird  
- in anderen Gebieten geringere Schallemissionspegel aufzuweisen als nach den Festsetzungen zulässig, die bei der Betriebsführung einer Anlage in der Umgebung der höchsten zulässigen Schallemissionspegel ausweisen und schallschuttschadensfrei für Dritte nicht zu erwarten sind.  
Die Einhaltung der für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 festgesetzten Höchstwerte ist im Einzelfall nachzuweisen.  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (Abs. 9 Abs. 1 BauNVO)**  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete - GE 3 und GE 4 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.  
Im Einzelfall können im Gewerbegebiet (GB) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe, Grund- und Flächennutzungsänderung nicht überschritten wird.  
(§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)  
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
Für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete - GE 3 und GE 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 (OGFF) liegen.  
(§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
Vor dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:  
- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>, wie sonstige Transportgeräte und Hochhäuser, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschritten, die von Schornsteinen bis zu 12 m überschritten werden.  
- Bei baulichen Anlagen zur Energieerzeugung und Wärmelieferung, wie Heiz- und Energieerzeuger, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.  
- Bei baulichen Anlagen der Lufttechnik 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)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. §§ 23, 24 BauNVO)**  
3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GB) wird eine abweichende Bauweise von § 22 Abs. 1 BauNVO, festgelegt.  
(§ 23 Abs. 4 BauNVO)  
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze bestimmt.  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
3.3 Nebenwegen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 6 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**  
4.1 Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen - Planstreifen L (Siemensstraße).  
4.2 Im öffentlichen Baurecht der Planstreifen sind anzubringen:  
- 2 Fahrspuren für RT;  
- Fußweg;  
- Stellplätze für RT (teilweise);  
- Straßeneinrichtung und sonstige technische Vor- und Einrichtungen;  
- Straßeneinrichtung, Beschichtung.
- Flieden für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 21 BauNVO)**  
5.1 Die Leuchtwasserbereitstellung erfolgt auf Flächen für Versorgungsanlagen an der Planstraße L (Siemensstraße).  
5.2 In öffentlichen Plangebiet erfolgt der Bau eines Regenrückhaltebeckens.  
5.3 Zur Sicherung der regionalen natürlichen Versorgung bestehen folgende Leitungsrechte:  
- Leitungsrecht 1 und 2 für Fernwasserleitung Elbaue-Ostharz GmbH  
- Leitungsrecht 3 für ELV-Versorgung zugunsten ASCANETZ GmbH
- Gängen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 24 BauNVO)**  
6.1 Die Errichtung von Gängen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und Straßeneinrichtungen zulässig, soweit diese nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.  
6.2 Der Abstand zur Straßeneinrichtung muss vor Gängen und überbauten Stellplätzen mindestens 0,2 m und vor Stellplätzen mindestens 0,2 m betragen oder höher. Ein Abstand von mindestens 1,5 m betragen.  
6.3 Grundstücksflächen dürfen jeweils höchstens 8,0 m breit sein. Die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf höchstens 2,0 m betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 25 Abs. 5 BauNVO)
- Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GB)**  
7.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vorläufig zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen.  
- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schallschützende Konstruktion und die Anordnung der vor dem Gebäude zu schützenden Außenbereiche (§ 2 Abs. 3 BauNVO) in Verbindung mit anderen baurechtlich zulässigen Vorkehrungen, insbesondere für Schall-, Vibration, Staub und Luftschadstoffe, und  
- durch die Anordnung von Ölfenstern und -türen, die vor dem Gebäude zu schützenden Außenbereiche im geschützten Außenbereich außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.  
7.2 Außenbereiche insbesondere Fenster, Türen, Vordächer und Dachflächen, die schallschützenden Seiten von besonders vorläufig zu schützenden Außenbereichen sind nicht schallschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Für die genannten Außenbereiche sind zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn die maßgebende Außenlufttemperatur (§ 6 BauNVO) überschritten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallschutzwirkung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anforderungen für Immissionsschutz nach DIN 2719.  
7.3 Für die Beurteilung der vor dem Gebäude aufzustellenden bzw. zu errichtenden Außenlärm sind für die verschiedenen Lärmarten die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauNVO)**  
8.1 Auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind Pflanzflächen anzulegen. Die Pflanzflächen sind z. T. Bepflanzung, entlang der Flächen Straßeneinrichtungen oder als Planzstreifen 3,0 m breit, entlang der Bepflanzung der Baugruben auszubilden.  
8.2 Die Errichtung von Bepflanzungen sowie für die Errichtung, Errichtung oder Umwandlung vorhandener Grünflächen sind nur Planstreifen zulässig, die der planmäßig in der jeweiligen Errichtung entsprechen oder in ihrer Errichtung und Funktionen damit verträglich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauNVO).  
Für die Anpflanzung sind die aufgeführten Arten der empfohlenen Pflanzarten zu verwenden:  

Planzarten	deutsche Bezeichnung
<b>Große Laubbäume:</b>	
Staubahorn	Acer platanoides
Populus alba	Populus alba
Rosa canina	Rosa canina
Robinie	Robinie
Traubeneiche	Quercus petraea
Stechpalme	Quercus ilex
Waldreibe	Thuja cordata
Hartriebe	Carpinus betulus
<b>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</b>	
Felsenbirne	Acer campestre
Hopfenbuche	Malus sibirica
Schlehdorn	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Sorbus aria
Blaugesche	Malus sylvestris
Waldschneeball	Malus domestica
Waldahorn	Malus domestica
Rosa moschata	Rosa moschata
Blauhartriebe	Malus domestica
Liquide	Ligustrum vulgare
<b>Niedrige Sträucher:</b>	
Auwald-Steinweiden	Ribes ulmaria
Brau-Steinweiden	Ribes rubra
Hundrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa rugosa
Prunellrose	Prunella spinosa
Heckenrose	Cornus sanguinea
<b>Kletterpflanzen:</b>	
Efeu	Hedera helix
Gelbplatanus	Lonicera xylosteum
Glühwein	Claytonia sibirica
<b>Weiterhin verwendbar:</b>	
Alpen-Weiden	Salix alba
Jungferweiden	Salix purpurea
Glühwein	Claytonia sibirica
- Verfahrensmerkmale**  
1. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
2. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
3. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
4. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
5. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
6. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
7. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
8. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
9. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.  
10. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Ascherleben vom 09. Mai 2018. Die örtliche Bauleitplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Nachtrag vom 26. Februar 2019.

[Geobasisdaten/Stand]  
© LvmGeo LSA 2010  
(www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de)  
A18-30696-10-14

**- Bebauungsplan Nr. 02 -**  
"Gewerbegebiet - Güstener Straße"  
3. Erweiterung, 2. Änderung

Stand: Februar 2019  
Fassung: Sitzung  
Amt 40 Stadtplanung Ascherleben

Salzlandkreis M 1:1000

**STADT ASCHERLEBEN**