

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 39 "Mischgebiet Bahnhof-Nordseite", bestehend aus:

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

in seiner Sitzung am 02.11.2011 als Satzung beschlossen.

Aschersleben,

Siegel

.....
Michelmann
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Stand: Satzung – 08. August 2011) zum Bebauungsplan Nr. 39 "Mischgebiet – Bahnhof Nordseite"

Stadt Aschersleben
Salzlandkreis

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2415) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen, können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Die übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) vorgesehenen Ausnahmen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- sind nicht Bestandteile dieser Satzung
(§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e)

(§ 8 BauNVO)

- 1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e 1 und GE_e 2 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.
- (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- 1.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e 1 und GE_e 2 sind nur Betriebe und Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren flächenbezogener Schallleistungspegel je m² 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) |
- 1.7 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e 1 und GE_e 2 sind Lagerplätze für Heizmaterialien, Schrott und andere wieder verwendbare Stoffe unzulässig.
- 1.8 Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) 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.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnende Anteil der Grundflächen von den § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf um 50 vom Hundert der Grundflächen von Dächern, die dauerhaft begrünt werden, verringert werden.

Dauerhafte Begrünung im Sinne dieser Festsetzung ist auch eine Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 max. Bauhöhe

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m², wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 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 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.
 - Bei baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschritten werden.
- (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. Bauweise (a) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch 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 und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- 4.1 Südlich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind in der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlage mit besonderem Nutzungszweck für Garagen (GGA) nur Garagen und Stellplätze für Wohngebiete nördlich der Schmidtmannstraße zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 9 BauGB)

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Firstlinien der Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planzeichen  anzuordnen.

Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Immissionsschutz im Plangebiet

- 6.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Veränderung vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen und innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche für Vorkehrungen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen (Lärmpegelbereiche II – V), sind alle Möglichkeiten zu nutzen, Lärm geschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen durch die Anordnung:

- der vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsbereiche
- von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume
- von abschirmenden Gebäude- und Bauteilen, Aufschüttungen, und Einfriedungen im Zusammenhang mit Bepflanzungen.

6.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der Schall belasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht Lärm geschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden.

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

Für die Festlegung von Mindestwerten der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm, verursacht durch Straßen- und Schienenverkehr, sind Zonen unterschiedlich hoher Außenlärmbelastung den in DIN 45951 (12/2006) angegebenen Lärmpegelbereichen zuzuordnen.

	Tag	Nacht
Lärmpegelbereich II:	> 50 dB(A)	> 50 dB(A)
Lärmpegelbereich III:	> 55 dB(A)	> 55 dB(A)
Lärmpegelbereich IV:	> 60 dB(A)	> 55 dB(A)
Lärmpegelbereich V:	> 60 dB(A)	> 60 dB(A)

6.3 Alle Zufahrten zu den Parkplätzen und Stellplatzgassen sind in einer glatten Oberfläche aus Asphalt oder akustisch gleichwertigen Pflasterung auszuführen.

6.4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P+R-Platz und Festplatz“ dient als Stellplatzanlage für Pendler und Besucher der Stadt für max. 260 Stellplätze und als Festplatz für Schausteller, Messen und Zirkusveranstaltungen. Die Nutzung als Festplatz ist durch eine gesonderte Satzung geregelt.

7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bepflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

7.1 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Oststraße sind entlang ihrer Nordseite im Abstand von höchstens 15 m großkronige Laubbäume einer Art als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung als Reihe zu pflanzen.

7.2 Bäume sind in dauerhaft begrünte und nachhaltig gegen Überfahren zu sichernde Vegetationsflächen von jeweils mindestens 10 m² zu pflanzen.

7.3 Die öffentlichen Grünflächen um den in der Planzeichnung gekennzeichneten P+R-Platz sowie den Parkplatz für Busse und die öffentlichen Grünflächen südlich der Schmidtmanstraße sind zu 25% mit Laubbäumen entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, oder als Stammbusch, mindestens 3,5 m hoch, und Sträuchern, mindestens 1 m hoch, zu bepflanzen.

7.4 Für je 6 Pkw-Stellplätze in Queraufstellung ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.

7.5 Die zu beiden Seiten der Fuß- und Radwegerampe zur K.-Ziolkowski-Straße als Verkehrsgrün ausgewiesenen Teile der Verkehrsfläche sind mit Niedrigwachsenden, flächendeckenden Gehölzen und/oder Stauden so zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sich eine geschlossene Vegetationsdecke bildet.

8. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1 Je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück des Eingriffs mindestens zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
- 5 heimische Sträucher

8.2 Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je 5 Stellplätze mindestens zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
- 3 heimische Sträucher

8.4 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.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1. **Lr 1:** Leitungsrecht zugunsten des Abwasserentsorgers

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
Schlehdorn
Hasel
Wasserschneeball
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Steinweichsel
Liguster

Cornus mas
Prunus spinosa
Corylus avellana
Viburnum opulus
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Ligustrum vulgare

Niedrige Sträucher:

Auwald-Stachelbeere
Braut Spiere
Hundsrose
Hechtrose
Fingerkraut
Hartriegel

Ribes uva-ursii
Spiraea arguta
Rosa canina
Rosa glauca
Potentilla
Cornus sanguinea

Kletterpflanzen:

Efeu
Geißblatt

Hedera helix
Lonicera caprifolium

Weiterhin verwendbar:

Alpen-Waldrebe
Jungfernrebe
Glycinie

Clematis alpina
Parthenocissus quinquefolia
Wisteria sinensis