

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 02 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) in der zurzeit geltenden Fassung „Gewerbegebiet - Güstener Straße“ 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1500 mit Zeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 09. November 2005 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 15. November 2005

.....gez. Michelmann.....

(**Michelmann**)

Oberbürgermeister

Siegel

§ 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)**

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

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

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

In den Gewerbegebietsteilen 1 bis 4 (GE 1 bis GE 4) 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 BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebietsteilen 1 und 3 (GE 1 und GE 3) sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe nicht zulässig.

1.3 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.

Diese Festsetzung gilt nicht für Betriebe für den Verkauf und die Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehöerteilen und den Verkauf von Getränken.

- 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 Bereitschaftspersonen sowie für 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.
(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.5 In dem Gewerbegebietsteil 2 (GE 2) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet.

tags	(06.00 bis 22.00 Uhr) :	$L_{WA''t} = 55 \text{ dB(A)}$
nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr) :	$L_{WA''n} = 40 \text{ dB(A)}$

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 flächenbezogenen Schalleistungspegels zustimmen und schalltechnisch nachgewiesene Nachteile für Dritte nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der für den Gewerbegebietsteil 2 (GE 2) 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)**

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1 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 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (TH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Traufe darf höchstens 10,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen

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 (FH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der First darf höchstens 15,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen (z.B. Satteldach) oder der Außenwand mit der Dachfläche (Pulldach).
(§ 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 m², wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschreiten, die von Schornsteinen bis zu 12 m.

- Die Höhe baulicher 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 überschreiten.
 - Die Höhe baulicher Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten.
- (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

- 3.1 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 7 § 2 Textliche Festsetzungen).
- 3.2 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.
- 3.3 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)

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

Die Gebäudeseiten 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)

5. 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 § 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Von den an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Feldwirtschaftswegen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- 8.1 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nach Herrichtung, sonstiger notwendiger Bodenarbeiten und der vorgeschriebenen Bepflanzung der pflanzlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Zur räumlichen Gliederung und Bereicherung als Lebensraum sind mindestens 4 Pflanzgruppen aus 3 bis 5 Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und 5 Pflanzgruppen aus je 5 Sträuchern (Weißdorn und Schlehen) anzulegen.

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

- 9.1 Je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum der potentiell natürlichen Vegetation und 5 Sträucher zu pflanzen.

- 9.2 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen sind je 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher zusätzlich zu pflanzen. (Ziffer 7 § 2 Textliche Festsetzungen)

- 9.3 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 Pflanzenliste zu verwenden.

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

1. **Lr 1:** Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers
2. **Lr 2:** Leitungsrecht zugunsten des Abwasserentsorgers
3. **Gr/Fr/Lr 3:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 159,160 und 161 der Flur 6
4. **Gr/Fr/Lr 4:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 115,116 und 117 der Flur 6

Empfehlung

Pflanzenliste:

Bezeichnung:

deutsch

botanisch

Große Laubbäume:

Spitzahorn
Silberpappel
Rosskastanie
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Hainbuche

Acer platanooides
Populus alba
Aesculus hippocastanum
Fraxinus exelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Carpinus betulus

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn
Holzapfel
Sandbirke
Mehlbeere
Eberesche
Speierling

Acer campestre
Malus silvestris
Betula pendula
Sorbus aria, Magnifica
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Höhere Sträucher:

Felsenbirne
Pfaffenhütchen
Kornelkirsche
Schlehdorn
Hasel
Wasserschneeball
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Steinweichsel
Liguster

Amerlanchier ovalis
Euonymus europaeus
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

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung

aufgrund des § 90 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) in der zurzeit geltenden Fassung.

1. Fassaden (§ 90 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)

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

2. Schaufenster (§ 90 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)

- 2.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 2.2 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 6 cm breite und mindestens 10 cm tiefe, geschosshohe, vor der Glasfläche angeordnete Profile zu gliedern. Diese Festsetzung gilt nicht für Fassaden, für deren Gestaltung landesweit unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind.

3. Dächer (§ 90 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)

- 3.1 Geneigte Flächen eines Daches dürfen, wenn sie nicht der Belichtung dienen, nur die gleiche Neigung aufweisen.

4. Garagen (§ 90 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)

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 (2) und Dächer (4).

5. Werbeanlagen (§ 90 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)

Werbeanlagen sind nur entlang der Erschließungsstraßen flach 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 grelle Farben und ohne wechselndes Licht zulässig.

Von dieser Festsetzung sind gemeinsame Hinweisschilder mehrerer Unternehmen und Fahnen ausgenommen.

6. Einfriedungen (§ 90 Abs.1 Nr.4 BauO LSA)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 7.1 Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 2,0 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. Das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist - soweit erforderlich - zur Grundstücksgrenze im Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 zu böschen.
- 7.2 Die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Randbereichen weich, d.h. mit Neigungen im Verhältnis zwischen 1:3 und 1:5, auszuformen.

8. Grünordnerische Gestaltung

(§ 90 Abs.1 Nr.4 BauO LSA)

- 8.1 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebietes (GE) in die landschaftliche Umgebung und zur Abschirmung der Stellplatzflächen und der gewerblichen Nutzungen 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 (§ 1 Ziffer 4 Textliche Festsetzungen).

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

- 8.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Betriebsgrundstücken zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mindestens 3,0 m breite, im Bereich von Einstellplätzen mindestens 1,5 m breite, dichte und durchlaufende Anpflanzungen aus 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 m breite, nicht eingefriedete Flächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen.
- 8.3 Stellplätze für mehr als 5 Pkw sind durch einen mindestens 1,5 m breiten, dicht mit Laubgehölzen standortverträglicher Arten der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzten Grundstücksstreifen einzugrünen.
- 8.4 Entlang mindestens einer Seite der Erschließungsstraßen sind im Abstand von höchstens 25 m großkronige Bäume als Reihe oder in Gruppen anzupflanzen

9. Sonstige bauliche Anlagen

(§ 90 Abs.1 Nr. 4 BauO LSA)

- 9.1 Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt hergestellt sein müssen, wie PKW-Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke.
- 9.2 Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünen.
- 9.3 Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.