



GE 1.2 a  
0,6 (1,2)  
TH = 15,0 m  
FH = 21,0 m

GE 1.1 a  
0,6 (1,2)  
TH = 15,0 m  
FH = 21,0 m

Teil A – Planteil

Flur 29

Flur 30

Flur 42

### Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGGBl. III 213-1-6

- Art der baulichen Nutzung**
  - GE Gewerbegebiet § 9 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 BauNVO
  - TH = 15,0 m max. Traufhöhe § 16 BauNVO
  - FH = 21,0 m max. Firsthöhe § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
  - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Festlegung der Hauptfirstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen**
  - Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
  - Trafostation
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Grünflächen**
  - p private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Strauchheim
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Hinweise zur Planzeichnung**
  - Gewerbebauten
  - Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - Wohnheim
  - Flurgrenzen
  - Flur-Nummer
  - Flurstücke § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Flurstücksnummer

### Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Aschersleben vom 26. Februar 2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Kreisrat Amtsblatt Nr. 08, März 2014 in der Ausgabe Nr. 102/2014 erfolgt. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Die für die Bauleitplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. März 2014 zur Abgabe eines Besondereinstimmens aufgefordert worden. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27. März 2014 durchgeführt worden. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 28. Mai 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld Änderung der Teilgebiete GE 1 und GE 1 einschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. 63/14) Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.06.2014 bis zum 25.07.2014 während folgender Zeiten:

Mo und Mi: 8.00 - 15.00 Uhr  
Di: 8.00 - 16.00 Uhr  
Do: 8.00 - 12.00 Uhr  
und 13.00 - 17.30 Uhr  
Fr: 8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Belange und Äußerungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Ausgabe-Nr. 102/2014 vom 14.06.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Aschersleben, 17. Oktober 2014

- Der Stadtrat hat die öffentlichen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. Oktober 2014 vom Stadtrat der Stadt Aschersleben beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 15. Oktober 2014 gebilligt. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Die Begründung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt. Aschersleben, 17. Oktober 2014
- Der Stadtrat hat die öffentlichen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03. November 2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Aschersleben, 03. November 2014

VERMIEBLÜTTUNGSERLAUBNIS  
LVERMGE LSA 2010 / A 18 - 30896 - 2010 - 14

URSCHRIFT

### 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 zuletzt geltenden Fassung und der §§ 5 und 40 Abs. 3 Nr. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juli 2014 (GVBl. LSA S. 286) in der zuletzt geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 14 Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld Änderung der Teilgebiete GE 1 und GE 1, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1.250 mit Zeichenerklärung  
Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 16. Oktober 2014 als Sitzung beschlossen.

Aschersleben, 17. Oktober 2014

Michlermann  
Oberbürgermeister

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 14 Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld Änderung der Teilgebiete GE 1 und GE 1

Stadt Aschersleben  
Salzlandkreis

#### § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
  - In den Gewerbegebieten (GE 1.1 und 1.2) 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 Gewerbegebieten (GE 1.1 und 1.2) darf der Verkauf an Endverbraucher 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 Betriebe für den Verkauf und die Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehörsachen und den Verkauf von Getränken.
  - Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
    - Wohnungen für Betriebspersonen 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)
- Von denen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind in den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 nur zulässig:
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Von denen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Gewerbegebiet (GE 1.2) zulässig:
  - Vergnügungsstätten bis 2.500 m² (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
  - Im Einzelfall können in den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 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)
  - Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 - höchstens zulässige Traufhöhe (TH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Die Traufe darf höchstens 15,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen
  - Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 - höchstens zulässige Firsthöhe (FH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Der First darf höchstens 21,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen.
  - Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:
    - Die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m², wie ortsfeste Transporthäfen und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschreiten, die von Schornsteinen bis zu 12 m.
    - Die Höhe baulicher Anlagen zur Energieerzeugung und Wärmeerzeugung, 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.
- 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)
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m und vor Stellplätzen mindestens 3,0 m, neben oder hinter Einzelstallplätzen mindestens 1,5 m betragen.
  - 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)

- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Zur Sicherstellung des vorbeugenden Schall-Immissionsschutzes werden in den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO immissionsschützende Flächen bezogene Schallschutzpegel pro m² als Höchstgrenzen (Nutzungsbeschränkungen) festgesetzt.
  - In den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren Schallemissionen je m² Grundstückfläche die festgesetzten Höchstwerte nicht überschreiten. Dabei gilt für das:
    - GE 1.1-Gebiet 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
    - GE 1.2-Gebiet 70 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts
  - Zukünftige Gewerbeansiedlungen müssen o.g. Emissionskontingente einhalten und dies im Genehmigungsverfahren durch ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten nachweisen. Bei teilweiser oder ganz bebauten Flächen bzw. industriellen und gewerblichen Ansiedlungen im Bestand werden die Flächen bezogenen Schallschutzpegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
  - Die angegebenen Flächen bezogenen Schallschutzpegel wurden auf der Grundlage der DIN 18005 bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissschützende Flächen bezogene Schallschutzpegel (FSPL), d.h. die Summenschallleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie des Abschirmmaßes (Schall) niedriger (Hörschwere (Wille, Wände, Gebäude etc.) im B-Planbebet vergrößert werden. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.
  - Eine Umschichtung der vorgeordneten Immissionsschutzpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Je 100 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum der potentiell natürlichen Vegetation und 9 Sträucher zu pflanzen.
  - Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen sind je 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbau und 3 Sträucher zusätzlich zu pflanzen.
- Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzensorten 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.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
  - Lr 7.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben GmbH (2.156 m²)
  - Lr 7.2 Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben (482 m²)

#### Anhang: Pflanzempfehlung

Pflanzensorte:	deutscher Name	botanisch	Stammumfang	Pflanzhöhe
Große Laubbäume:			14-16 cm	
	Spitzahorn	Acer platanoides		
	Siberpappel	Populus alba		
	Rosakranz	Aesculus hippocastanum		
	Eiche	Fraxinus excelsior		
	Traubeneiche	Quercus petraea		
	Stieleiche	Quercus robur		
	Weißtanne	Tilia cordata		
	Hainbuche	Carpinus betulus		
Mittlere und kleine Laubbäume:			10-12 cm	
	Feldahorn	Acer campestre		
	Holzahorn	Malus silvestris		
	Sanddorn	Betula pendula		
	Mehlschneeball	Sorbus aria, Magnifica		
	Eberesche	Sorbus aucuparia		
	Spiree	Sorbus domestica		
Höhere Sträucher:				Pflanzhöhe 60-100 cm
	Felsenbirne	Amerlanche ovalis		
	Pflaumbäume	Prunus europaeus		
	Kornelrösche	Cornus mas		
	Hahndorn	Prunus spinosa		
	Waldron	Corylus avellana		
	Wasserschneeball	Viburnum opulus		
	Waldrebe	Celastrus monogyna		
	Rote Hockenkirsche	Prunus avium		
	Sternenhilf	Prunus mahaleb		
	Liguster	Ligustrum vulgare		
Niedrige Sträucher:				
	Auwald-Sträucher	Ribes villosum		
	Bräutchen	Sorbus aguta		
	Hundrose	Rosa canina		
	Hechtrose	Rosa glauca		
	Fingerringel	Potentilla		
	Hartweige	Cornus sanguinea		
Kletterpflanzen:				
	Efeu	Hedera helix		
	Gebblatt	Lonicera caprifolium		
Weiterhin verwendbar:				
	Alpen-Waldrebe	Clematis alpina		
	Jungfernnelke	Pernettya quinquefolia		
	Glycine	Wisteria sinensis		

Bebauungsplan Nr. 14  
"Industrie- und Gewerbegebiet"  
Nord/West, Junkersfeld  
Änderung der Teilgebiete GE 1 und GE 1

Fassung: Sitzung (§ 10 BauGB)  
SPA Aschersleben  
Salzlandkreis

M 1 : 1.000

STADT ASCHERSLEBEN