

## 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 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 2 Drittes Vorschaltgesetz zur Kommunalreform vom 26. Oktober 2001 (GVBl. LSA S. 434) diesen Bebauungsplan Nr. 14 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) „Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld“, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:2000 mit Zeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 24. März 2004 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 25. Oktober 2004

Siegel

.....  
( **Michelmann** )  
**Oberbürgermeister**

### § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S 2141. ber. 1998 S. 137) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Endfassung: Satzungsbeschluss

Stand: 25.10.2004

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

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO

- Nr.6 Gartenbaubetriebe,
- Nr.7 Tankstellen und
- Nr.8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.2 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)

1.2 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 Zubehörteilen und den Verkauf von Getränken.

1.4 Die nach § 8 Abs. 3 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 Von denen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Gewerbegebiet (GE) nur zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

1.6 Im Industriegebiet (GI) können nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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.  
(§ 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.7 Von denen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Industriegebiet (GI) nur zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Im Einzelfall können im Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) 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 im Mischgebiet - höchstens zulässige Traufhöhe (TH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Traufe darf höchstens 8,0 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 im Mischgebiet - höchstens zulässige Firsthöhe (FH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der First darf höchstens 13,0 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 (Pultdach).  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.4 Gebäudehöhe im Gewerbe- und Industriegebiet - höchstens zulässige Traufhöhe (TH) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Traufe darf höchstens 15,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen

- 2.5 Gebäudehöhe im Gewerbe- und Industriegebiet - 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschreiten.
  - Die Höhe baulicher Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten.
- (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 2.6 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)

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

- 3.1 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 m und vor Stellplätzen mindestens 3,0 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.

### **4. 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)

### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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 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 (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 7.1 Zur Sicherstellung des vorbeugenden Schall-Immissionsschutzes werden in den Industrie- und Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame Flächen bezogene Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> als Höchstgrenzen (Nutzungsbeschränkungen) festgesetzt..

- 7.2 In den Industrie- und Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die festgesetzten Höchstwerte nicht überschreiten. Dabei gilt für das:

GI 1-Gebiet	70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts
GI 2-Gebiet	70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts
GI 3-Gebiet	70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts
GI 4-Gebiet	70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts
Gle 1-Gebiet	70 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts
Gle 2-Gebiet	68 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts
Gle 3-Gebiet	68 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts
Gle 4-Gebiet	67 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts
GE 1-Gebiet	65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts
GE 2-Gebiet	63 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts
GE 3-Gebiet	63 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts
GE 4-Gebiet	63 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts
GE 5-Gebiet	63 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts
GEe 1-Gebiet	56 dB(A) tags und 0 dB(A) nachts
GEe 2-Gebiet	55 dB(A) tags und 0 dB(A) nachts
GEe 3-Gebiet	55 dB(A) tags und 0 dB(A) nachts
GEe 4-Gebiet	60 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts

- 7.3 Zukünftige Gewerbeansiedlungen müssen o.g. Emissionskontingente einhalten und dies im Genehmigungsverfahren durch ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten nachweisen. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen bzw. industriellen und gewerblichen Ansiedlungen im Bestand werden die Flächen bezogenen Schalleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
- 7.4 Die angegebenen Flächen bezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN 18005 bestimmt. Es handelt sich hierbei um immissionswirksame Flächen bezogene Schalleistungspegel (IFSP), d.h. die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß DZ Schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) im B-Plangebiet vergrößert werden. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.
- 7.5 Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

## **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.

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

- 9.1 Je 100 m<sup>2</sup> 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.
- 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. **Gr/Fr/Lr 1:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Flurstücke 70 und 72 der Flur 29.
2. **Lr 2:** Leitungsrecht zugunsten des Abwasserentsorgers
3. **Lr 3, 5, 6, 8** Leitungsrecht zugunsten des Elt.-Versorgers
4. **Lr 4** Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 135 der Flur 30
5. **Lr 7** Leitungsrecht zugunsten des Eltver.- und Abwasserentsorgers
6. **Lr 9** Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue–Ostharz GmbH
7. **Lr 10** Leitungsrecht zugunsten des Eltver.- und Abwasserentsorgers

## Empfehlung

### Pflanzenliste:

Bezeichnung:		Stammumfang
deutsch	botanisch	
Große Laubbäume:		14-16 cm
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:		10-12 cm
Feldahorn	Acer campestre	
Holzapfel	Malus silvestris	
Sandbirke	Betula pendula	
Mehlbeere	Sorbus aria, Magnifica	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Speierling	Sorbus domestica	
Höhere Sträucher:		Pflanzhöhe 60-100 cm
Felsenbirne	Amerlanchier ovalis	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Schlehndorn	Prunus spinosa	
Hasel	Corylus avellana	
Wasserschneeball	Viburnum opulus	
Weißdorn	Crataegus monogyna	

Rote Heckenkirsche  
Steinweichsel  
Liguster

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).

#### 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, Geschoss hohe, 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 bis 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 Gebietes 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 Sicht behindernden 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 der öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15 m entlang der 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 m<sup>2</sup> bepflanzte und gepflegte, im Mittel mindestens 15 m breite, nicht eingefriedete Flächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen.

8.3 Stellplätze mit mehr als 10 Pkw-Stellplätzen sind nach je 10 Stellplätzen durch einen mindestens 1,5 m breiten, dicht mit Laubgehölzen standortverträglicher Arten der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzten Grundstückstreifen zu gliedern und 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, Schotterrasen 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.