

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben, Landkreis Aschersleben-Staßfurt, hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) diesen Bebauungsplan Nr. 13 „Misch- und Sondergebiet - Seegraben/Geschw.-Scholl-Straße“, bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 05. Mai 2004 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 2004

Siegel

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO

- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr.4 Gartenbaubetriebe und
- Nr.5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. In den Mischgebieten (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.

3. In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind auf der Grundlage von § 1 (7) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB Wohnungen erst ab dem 1. OG zulässig.

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur im Sinne von § 6 (1) - die das Wohnen nicht wesentlich stören - zulässig.
5. In den Mischgebieten (MI) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) sind Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche nur zulässig, wenn sie der Deckung des täglichen Bedarfs dienen und eine Verkaufsfläche von $\leq 800 \text{ m}^2$ haben (gemäß § 1 (4), (5) BauNVO).
6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e 1 und GE_e 2 darf der flächenbezogene Schalleistungspegel je m^2 folgende Werte nicht überschreiten:

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)

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

7. Von den nach den § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen können in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE_e 1 und GE_e 2) nur zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
8. In dem Sondergebiet „Schwimm- und Freizeitsportcenter“ sind Einzelhandelsbetriebe der Nahrungsmittelbranche nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet MI 4 und im Sondergebiet „Schwimm- und Freizeitsportcenter“ darf der Versiegelungsgrad für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO um maximal 20 % überschritten werden.
2. In dem Mischgebiet MI 1 und den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen § 19 (4) BauNVO).
3. Die festgesetzten Höhen der Traufen, die die Schnittlinien der aufgehenden Außenwandflächen und der äußeren Dachhaut sind, haben als Bezugsebene die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, rechtwinklig zum Gebäude gemessen.

III. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1. Von den festgesetzten Baulinien gemäß § 23 (2) BauNVO können ausnahmsweise Gebäudeteile und Wände in einer Breite von max. 6,0 m um max. 2,0 m zurücktreten.
2. Die Stellung der Gebäude richtet sich nach der festgesetzten First- bzw. Hauptgebäuderichtung. Diese sind parallel zu den Baulinien und Baugrenzen entlang der Straßen "Geschw.-Scholl-Straße", "Georgstraße" und "Seegraben" festgesetzt.

IV. Immissionsschutz

1. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebiet 1 bis 4 (MI 1 bis MI 4) sind in dem besonders gekennzeichneten Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Klasse 4) i.S. der VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt.
2. Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile 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, sind
 - die vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsbereiche nach innen zu orientieren
 - Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Klasse 4 auszustatten
 - Aufschüttungen und Einfriedungen im Zusammenhang mit Bepflanzungen so zu gestalten, dass beruhigte Aufenthaltsbereiche geschaffen werden können
3. Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", (Stand Nov. 1989) 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
4. 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)
5. Die Umfassungsbauteile zu schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der Geräuschsituation auszulegen. Der Nachweis dazu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
6. Neue Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen haben im Baugenehmigungsverfahren einen Nachweis zum Schallschutz zu führen.
7. Das Betreiben von akustischen Einrichtungen im Außenbereich der geplanten Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen ist nicht zulässig.
8. Alle Zufahrten zu den Parkplätzen und Stellplatzgassen sind in einer glatten Oberfläche aus Asphalt oder akustisch gleichwertigen Pflasterung auszuführen.

V. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Auf der nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist je angefangene 100 m² überbaubarer Fläche nach § 19 Abs.3 BauNVO ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzte Fläche im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_e 1) ist mit Laubgehölzen nach Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dicht (mehrreihig und mehrschichtig) und zusammenhängend in einem Rastermaß von 1,0 x 1,0 m durchzuführen. Zusätzlich sind auf der Fläche mindestens 5 großkronige Bäume (Heister 2 x v., 200-250 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind zu ersetzen.

3. Die nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzten Flächen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_e 2), und des Sondergebietes „Schwimm- und Freizeitsportcenter“ sind mit Laubgehölzen nach Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dicht (mehrrichtig und mehrschichtig) und zusammenhängend durchzuführen. Für das Anpflanzen von großen Laubbäumen wird ein Stammumfang mit 14 - 16 cm, von mittelgroßen und kleinen Laubbäumen ein Stammumfang mit 10 - 12 cm und für höhere Sträucher eine Pflanzhöhe von 60 - 100 cm festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen.
4. Innerhalb der nach § 9 (1) Nr.15 i.V.m. Nr.25 a BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist je angefangene 50 m² 1 großkroniger Laubbaum (3 x v., StU 14-16 cm) nach Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein Strauch (2 x v.) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind zu ersetzen.
5. Die Stellflächen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche" (gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB) dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB angelegt werden.
6. Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Türen, Tore und Fenster aufweisen, sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro angefangene 5 m Wandfläche sind mindestens 3 Kletterpflanzen der nachstehenden Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
7. In allen Baugebieten ist gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB je 500 m² durch Bebauung, Pflasterung der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. neu versiegelter Fläche mindestens 1 Laubbaum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
8. Für nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzte Einzelbäume sind, bei natürlichem Abgang und bei notwendiger Entfernung für Baumaßnahmen, großkronige Laubbäume der Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:3 zu pflanzen. Um jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

1. **Gr/Fr/Lr 1:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 4/7 und 4/8 der Flur 65
2. **Lr 2:** Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 2/2 der Flur 64

Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bereich einer Satzung gemäß § 172 BauGB.

Empfehlung

Pflanzenliste 1:

Selbstklimmer:

Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

Ranker:

Pfeifenwinde	(Aristolochia durior)
Waldrebe	(Clematis alpina, C. montana, C. vitalba)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Kletterrose	(Rosa in Sorten)
Glyzinie	(Wisteria sinensis)

Pflanzenliste 2:

Großkronige Bäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Mittelgroße Bäume und Sträucher

Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vilgare)
Eibe	(Taxus baccata)