

## **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 §§ 5 und 45 Abs. 3 Nr. 4 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld“ Änderung der Teilgebiete GE 1 und Gle 1, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1.000 mit Zeichenerklärung  
Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 15. Oktober 2014 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 17. Oktober 2014

Siegel

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

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 8 BauNVO)**

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

##### **1.1 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)

##### **1.2 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 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.

##### **1.3 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)

##### **1.4 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

- 1.5 Von denen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Gewerbegebiet GE 1.2 zulässig:  
- Vergnügungsstätten bis 2.500 m<sup>2</sup>  
(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1 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)

- 2.2 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

- 2.3 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 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)

- 2.4 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. Immissionsschutz**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 6.1 Zur Sicherstellung des vorbeugenden Schall-Immissionsschutzes werden in den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame Flächen bezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> als Höchstgrenzen (Nutzungsbeschränkungen) festgesetzt.
- 6.2 In den Gewerbegebieten GE 1.1 und 1.2 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:

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

- 6.3 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.
- 6.4 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 Schall mindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) im B-Plangebiet vergrößert werden. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.
- 6.5 Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

## **7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 7.1 Je 100 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum der potentiell natürlichen Vegetation und 5 Sträucher zu pflanzen.
- 7.2 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen sind je 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher zusätzlich zu pflanzen.
- 7.3 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.

## **8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**Lr 7.1** Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben GmbH (2.156 m<sup>2</sup>)

**Lr 7.2** Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben (482 m<sup>2</sup>)

## Anhang: Pflanzempfehlung

### Pflanzenliste:

Bezeichnung:		Stammumfang
deutsch	botanisch	
Große Laubbäume:		14-16 cm
Spitzahorn	Acer platanoides	
Silberpappel	Populus alba	
Roskastanie	Aesculus hippocastanum	
Esche	Fraxinus excelsior	
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	
Schlehdorn	Prunus spinosa	
Hasel	Corylus avellana	
Wasserschneeball	Viburnum opulus	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Steinweichsel	Prunus mahaleb	
Liguster	Ligustrum vulgare	
Niedrige Sträucher:		
Auwald-Stachelbeere	Ribes uva-ursii	
Braut Spiere	Spiraea arguta	
Hundsrose	Rosa canina	
Hechtrose	Rosa glauca	
Fingerkraut	Potentilla	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kletterpflanzen:		
Efeu	Hedera helix	
Geißblatt	Lonicera caprifolium	
Weiterhin verwendbar:		
Alpen-Waldrebe	Clematis alpina	
Jungfernebe	Parthenocissus quinquefolia	
Glycinie	Wisteria sinensis	