Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "GE-Gebiet RULMECA GERMANY GmbH"

Teil B -Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ist zulässig:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (§ 12 Abs. 3, Satz 2 BauGB)
  Zweckbestimmung: RULMECA Germany GmbH

1.2 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind festgesetzt:

2.1 - max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.2 - max. Firsthöhe (FH) über Oberkante angrenzendes Straßenniveau der Wilslebener Chaussee = 12,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gelten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

4.2 Die zur Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände der RULMECA GERMANY GmbH zu errichten.

4.3 In den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind Stellplätze für Kfz unzulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festgesetzt werden:

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung an den Werktoren (Tore 1, 2, 3), sowie entlang der Feuerwehrumfahrt.
- Zweckbestimmung: Anlieferung, Ein- und Ausfahrt, Aufstellfläche Feuerwehr

5.2 Die Betriebstore des Unternehmens sind entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen von öffentlichen Verkehrsflächen in das Betriebsgelände zurückzusetzen. Bei Bedarf ist eine Wegeaufweitung als Einfahrtbereich und in Kurven zu bilden.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht durch bauliche Maßnahmen bzw. behindernde Sondernutzungen einzuschränken. Die Bereiche sind entsprechend zu beschildern.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Zum vorbeugenden Brandschutz sind am Standort zu schaffen und betriebsfähig vorzuhalten:
- Löschwasserleitung mit einer Kapazität von mind. 192 m³/h für 2 Stunden.
- Für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt mit ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen.
- Bau eines zusätzlichen Hydranten an der Wilslebener Chaussee, nahe der Einfahrt - Wertstoffhof.

6.2 Zum Schutz vor Überschwemmung sind im Plangebiet zu schaffen und betriebsfähig vorzuhalten:
- Zwischenspeicher für Niederschlagswasser von Dachflächen (nördliches Plangebiet) 98,1 m³
- Offenes Gerinne und Auffangbecken für Erosionswasser angrenzender Ackerflächen 413,5 m³
- Kanalsystem zur Ableitung der durch das Plangebiet strömenden Niederschlagswässer.

7. Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Im Plangebiet werden festgesetzt:

- Private Grünflächen, ohne Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.2 Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Pflanzstreifen, gem. Einschrieb, als Strauch-Baumhecke als Ersatzmaßnahme zu schaffen und zu unterhalten. Zu pflanzen sind darin:

- Laubbäume, Stammumfang = 10-12 cm, 3 x verpfl., 1 Stück / 25 lfm.
- Sträucher, Höhe 80-120 cm, 2-reihig, 40 Stück / 25 lfm.
- Es sind heimische Arten gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) zu verwenden.

7.3 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

- Vor baubedingtem Erfordernis von Rückschnitten ist die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises erforderlich.
- Die Regelungen der Schnittzeiten gem. § 39 BNatSchG sind zu beachten.

7.4 Im südöstlichen Plangebiet ist eine Streuobstwiese mit extensiver Bewirtschaftung gem. Einschrieb zu schaffen. Zu pflanzen sind darin:

- Obstbaumreihen, Hochstamm, Pflanzabstand ca. 8 m, Stammumfang = 10-12 cm, 3x verpfl.

7.5 Für Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung von Gehölzbeständen sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potenziell 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.
(Anlage der Begründung)

7.6 Bei den Pflanzarbeiten sind zu berücksichtigen:

- Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1 Jahr Fertigstellungspflege
- 2 Jahre Entwicklungspflege
- Ersatz durch standortgerechtes Pflanzmaterial bei evtl. Abgang

Hinweise - gem. Stellungnahme des Salzlandkreises vom 07.11.2013 und Abstimmung am 29.11.2013

Altbergbau:
Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben (FNP) weist im Stadtgebiet auf einen großflächigen, ehemaligen Bergbau zwischen 1600 - 1929 hin.
Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der zur Bebauung ungeeigneten Baugründe mit Nutzungsbeschränkungen (Bekannte, ehemalige Bergbauflächen; vor Nutzungsänderung - Bergbehörde befragen!).

Altlastenverdacht:
Der FNP kennzeichnet Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet.
- Gesamtplan - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Nr. 0032
- Plan 4 - Altlastenverdachtsflächen - Nr. 0032, Standort der Firma Interroll, im 2. Weltkrieg "Muna"
- Plan 5 - Militärische Altlasten - vermutliches Militärobjekt

Das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt informiert im Schr. v. 07.05.2013, dass die Fläche Wilslebener Chaussee 12-14 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst anhand vorliegender Unterlagen geprüft wurde.
- Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft
- Bei Tiefbauarbeiten muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.
- Die Fläche sollte vor Beginn künftiger Arbeiten auf das Vorhandensein von Blindgängern überprüft werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn sollte ein entsprechender Antrag mit Unterlagen (Flurkarten, Flurstücke, Eigentümer, Lage/Vermessungsplan) gestellt werden.

Archäologische Denkmale:
Im FNP ist der Nordteil des Plangebietes als Teilfläche mit Gesamtanlagen des Denkmalschutzes kartiert.
Weitere archäologische Gesamtanlagen liegen ab ca. 25 - 100 m östlich und westlich, vom Plangebiet.
Bei unerwartet auftretenden Bodenfunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises und beim Landesamt für Archäologie.