

## **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 1:1.250 mit Zeichenerklärung  
Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Aschersleben, ..... 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 Zubehörteilen 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 Schallmindernder 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	<i>Acer platanoides</i>	
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Mittelgroße und kleine Laubbäume:		10-12 cm
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>	
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> , <i>Magnifica</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
Höhere Sträucher:		Pflanzhöhe 60-100 cm
Felsenbirne	<i>Amerlanchier ovalis</i>	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Niedrige Sträucher:		
Auwald-Stachelbeere	<i>Ribes uva-ursii</i>	
Braut Spiere	<i>Spiraea arguta</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>	
Fingerkraut	<i>Potentilla</i>	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Kletterpflanzen:		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>	
Weiterhin verwendbar:		
Alpen-Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>	
Jungfernebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	
Glycinie	<i>Wisteria sinensis</i>	