

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 §§ 6 und 45 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet – Güstener Straße" 3. Erweiterung, 2. Änderung, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung
Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 2018 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 2018

Siegel

.....
Michelmann
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauNVO)

Stand: Satzung 19.02.2018

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

Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete (GE) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe gegliedert und teilweise eingeschränkt.

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (§ (Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e 3 und GE_e 4 sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wieder verwendbare Stoffe nicht zulässig.

1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Bereitschaftspersonal sowie 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 und die Außenbauteile der Wohngebäude müssen die Anforderungen der DIN 4109 einhalten.
(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und Verkauf von Getränken.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.5 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.

Dies gilt nicht für Betriebe des Verkaufs und der Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehöerteilen für Kraftfahrzeuge sowie für den Verkauf von Getränken.

1.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e 3 und GE_e 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Flächen bezogener Schalleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet:

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)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:

- durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schalleistungspegel auftreten als bei freier Schallausbreitung und der insgesamt geltende Höchstwert nicht überschritten wird.
- In anderen Gebietsteilen geringere Schalleistungspegel auftreten als nach den Festsetzungen zulässig, die betroffenen Betriebsinhaber einer Umschichtung des höchstens zulässigen Flächen bezogenen Schalleistungspegels zustimmen und schalltechnisch nachgewiesene Nachteile für Dritte nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE_e 3 und GE_e 4 insgesamt festgesetzten Höchstwerte ist im Einzelfall nachzuweisen.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete - GE_e 3 und GE_e 4 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Einzelfall können im Gewerbegebiet (GE) 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 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 und 2 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete - GE_e 3 und GE_e 4 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf höchstens 25,0 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m², wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschritten, die von Schornsteinen bis zu 12 m überschritten werden.
- Bei baulichen Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.
- Bei baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschritten werden.
(§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) wird eine abweichende Bauweise von § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt. (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- 3.2 Die bebaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze bestimmt.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 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 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.
 - Planstraßen L (Siemensstraße)
- 4.2 Im öffentlichen Bauraum der Planstraßen sind unterzubringen:
 - 2 Fahrspuren für Kfz
 - Fußweg
 - Stellplätze für Kfz (teilweise)
 - Straßenbeleuchtung und sonstige technische Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Straßenbegrünung, Beschilderung

5. Flächen für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 21 BauGB)

- 5.1 Die Löschwasserbereitstellung erfolgt auf Flächen für Versorgungsanlagen an der Planstraße L (Siemensstraße).
- 5.2 Im südlichen Plangebiet erfolgt der Bau eines Regenrückhaltebeckens.
- 5.3 Zur Sicherung der regionalen, technischen Versorgung bestehen folgende Leitungsrechte.
 - Leitungsrecht 1 und 2 für Fernwasserversorgung Elbaua-Ostharz GmbH
 - Leitungsrecht 3 für Elt.-Versorgung zugunsten ASCANETZ GmbH

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- 6.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit diese nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.
- 6.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m und vor Stellplätzen mindestens 2,0 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.
- 6.3 Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein. Die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf jedoch 12,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 6.4 Von der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Hecklinger Straße und den Feldwirtschaftswegen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

7. Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)

- 7.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen,
 - durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 BauO LSA) in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, insbesondere für Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume, und
 - durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.
- 7.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmgeschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", 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 DVI 2719.
- 7.3 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)

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

- 8.1 Auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind Pflanzflächen anzulegen. Die Pflanzflächen sind z. Teil flächig, entlang der äußeren Plangebietsgrenzen oder als Pflanzstreifen, 3,0 m breit, als äußere Eingrünung der Baugebiete, auszubilden.
- 8.2 Je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück des Eingriffs auf den mit Pflanzlinien gekennzeichneten Flächen mindestens zu pflanzen:
 - 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
 - 5 heimische Sträucher
- 8.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je 5 Stellplätze mindestens zu pflanzen:
 - 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
 - 3 heimische Sträucher
- 8.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan - Planteil A bezeichneten Pflanzflächen sind die Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken, mindestens 1 m breit, beiderseits der jeweiligen Grenze zu bepflanzen.
- 8.5 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 Pflanzliste zu verwenden.

Anlage: Pflanzliste

Die nachfolgenden Gehölze erscheinen für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet geeignet.

deutsche Bezeichnung

botanisch

Große Laubbäume:

Spitzahorn
Silberpappel
Rosskastanie
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Hainbuche

Acer platanoides
Populus alba
Aesculus hippocastanum
Fraxinus exelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Carpinus betulus

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn
Holzapfel
Sandbirke
Mehlbeere
Eberesche
Speierling

Acer campestre
Malus silvestris
Betula pendula
Sorbus aria, Magnifica
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Hohe Sträucher:

Felsenbirne
Kornelkirsche
Schlehdorn
Hasel
Wasserschneeball
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Steinweichsel
Liguster

Amerlanchier ovalis
Cornus mas
Prunus spinosa
Corylus avellana
Viburnum opulus
Crataegus monogyna
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