

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 11 BauNVO.

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und ein Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Die Gewerbegebiete und das Sondergebiet sind nach den in ihren Teilbereichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Die nachstehend aufgeführten Wirtschaftszweige entsprechen den Definitionen der "Wirtschaftssystematischen Gliederung" des Statistischen Bundesamtes.

Innerhalb der als Gewerbegebiet GE 1 und GE 1 a bezeichneten Teilbereiche sind zulässig: Kraftfahrzeug-Handel, Kraftfahrzeug-Reparatur und Kraftfahrzeug-Zubehörhandel, außerdem Tankstellen und Kraftfahrzeug-Service-Einrichtungen. Auf der Teilfläche „B“ sind zusätzlich Baumärkte zulässig.

Innerhalb der als Gewerbegebiet GE 2, GE 2 a und 2 b bezeichneten Teilbereiche sind zulässig: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, insbesondere technologie- und innovationsorientierte Betriebe, sowie Dienstleistungen für Unternehmen. Auf der Teilfläche GE 2 b sind als Ausnahme zulässig: Sport- und Vergnügungsstätten.

Innerhalb der als Gewerbegebiet GE 3, G E 3 a und 3 b bezeichneten Teilbereiche sind zulässig: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels, sowie Spedition, Lagerei und Verkehrsvermittlung. Auf der Teilfläche GE 3 b sind als Ausnahme zulässig: Sport- und Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Außerdem sind zulässig Gaststättengewerbe, Sport- und Unterhaltungsstätten. In den Obergeschossen sind auch Dienstleistungen für Unternehmen und in der "wirtschaftssystematischen Gliederung" anders nicht genannte Dienstleistungen zulässig.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind nur solche Betriebsarten zulässig, welche die im Abstands-erlass des Landes Sachsen-Anhalt aufgeführten Mindestabstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten (RdErl. des MU vom 26.08.1993 (MBI. LSA S. 2344)).

Je Betrieb ist nur eine Betriebswohnung zulässig. Bei Betriebsgrundstücken über 10.000 qm sind maximal zwei Betriebswohnungen zulässig.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximal zulässige Brutto-Verkaufsfläche beträgt 31.300 qm im Sondergebiet Einzelhandel. Hiervon dürfen bis höchstens 3/10 der Fläche von Verkaufsstellen und -betrieben belegt sein, die nicht zum großflächigen Einzelhandel gehören. Zum großflächigen Einzelhandel gehören die Betriebe mit mehr als 1.500 qm Brutto-Verkaufsfläche. Warenhäuser und Verbrauchermärkte, die zum großflächigen Einzelhandel gehören, dürfen insgesamt bis höchstens 3/10 der maximal zulässigen Bruttoverkaufsfläche von 31.200 qm belegen.

Wenn besondere städtebauliche Belange oder Gründe der Stadtentwicklung es erfordern, dürfen die oben genannten Flächen um bis zu 2/10 überschritten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)
Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO.

In den Gewerbegebieten wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 festgelegt. Die Grundflächenzahl darf das Maß von 0,5 bis zur maximal zulässigen GRZ von 0,8 nur dann überschreiten, wenn die zusätzlichen Flächen zumindest teilentsiegelt oder mit Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Stellflächen, Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellflächen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen, da diese innerhalb des Plangebietes teilentsiegelt ausgeführt werden müssen.

Im Sondergebiet Einzelhandel wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,8 festgelegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Stellflächen, Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Stellflächen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen, da diese innerhalb des Plangebietes teilentsiegelt ausgeführt werden müssen.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Festsetzung der Geschossfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 1,6.

Innerhalb der Gewerbegebiete beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl 2,4.

Höhe baulicher Anlagen
Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH), bei Gebäuden mit Steildächern die Traufhöhe, beträgt:

12,0 m innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 und 3 b
9,0 m innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, GE 2b und im Sondergebiet.

In den Gewerbegebieten GE 1a, GE 2a sowie GE 3a beträgt die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH) 7,0 m.

Die oben bezeichneten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden.

Die hier festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, gemessen jeweils in der Mitte der Außenwand (Mittelwert). Die Vermessung der natürlichen Geländeoberfläche ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und durch Höhenpunkte über NN dargestellt.

ERSCHLIESSUNG

Erschließung des Baugebietes
Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

Die zur Erschließung des Baugebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei den Haupterschließungsstraßen ein beidseitig anzulegender Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein beidseitig anzulegender kombinierter Pflanz- und Parkstreifen von 2,50 m Breite. Bei den sonstigen Erschließungsstraßen kann der kombinierte Pflanz- und Parkstreifen auf einer Straßenseite entfallen.

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage und sind auf den anliegenden Grundstücken bis zu folgenden Maximalwerten zu dulden:

Breite: Maximal 5,0 m
Länge: Entlang der gesamten Grundstücksgrenze
Neigung: Verhältnis Höhe : Breite maximal 1:1,5

Erschließung der Grundstücke
Festsetzungen zur Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraße nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den Gewerbegebieten sind je Grundstück höchstens 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,0 m erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Einreichung von Bauanträgen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrassen zu befestigen. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Stellplatz-Zufahrten und Behinderten-Parkplätze sowie Taxi-Stationen können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

Flächen für Straßenbegleitgrün
Schutzpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Haupterschließungsstraßen sind entsprechend dem Straßenquerschnitt der Anlage beidseitig mit 2,50 m breiten kombinierten Pflanz- und Parkstreifen anzulegen und hier mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Bei den sonstigen Erschließungsstraßen genügt ein Pflanzstreifen auf einer Seite.

Schallschutzmaßnahmen
Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 15 Abs. 1 BauNVO

Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, Maßnahmen des Schallschutzes zu fordern, insoweit Grenzwerte durch die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten überschritten werden können.

VER- UND ENTSORGUNG
Festsetzung der Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

So weit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist der zuständige Versorgungsträger im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

BEGRÜNUNG

Flächen zur Eingrünung des Planungsgebietes
Bindung für Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gehölzpflanzung generell nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen
Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 2/10 nicht unterschreiten. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen.

Eine Nutzung der Grünflächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt. Es ist jedoch gestattet und wünschenswert, in die Grünflächen Versickerungsmulden für die Dachentwässerung zu integrieren.

Anlage und Gestaltung von Böschungen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b / Nr. 26 BauGB

Vorhandene Bäume und grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen durch die Anlage von Böschungen infolge von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht beeinträchtigt werden.

Die maximale Neigung der Böschungen darf das Verhältnis Höhe zu Breite von 1:1,5 nicht überschreiten. Böschungsfüße und Böschungskronen sind auszurunden. Die Böschungen dürfen nur mit Maßnahmen des Lebendverbaus nach DIN 18918 (Ingenieurbiologische Maßnahmen) befestigt werden.

Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen
Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Grundstücke zu den angrenzenden Grundstücken und zur "öffentlichen Grünfläche" der Grabenzone (im Norden des Plangebietes) mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen.

Fassadenbegrünung
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Gewerbegebiete und des Sondergebietes sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, mit selbstklimmenden und/oder rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung

Dachflächen sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist in den Gewerbegebieten mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen. Beim Sondergebiet gilt diese Regelung im Verhältnis von 8 Parkplätzen zu einem Baum.

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen
Bindung nach § 178 BauGB

Jedem Bauantrag ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Außenanlagen beizulegen.

Die Durchführung von Bepflanzungen ist mit der Bauabnahme zu überprüfen.

Dezentrale Versickerung der Dachniederschlagswässer
Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Möglichkeit zur Einleitung der Dachniederschlagswässer Versickerungsmulden auf den privaten Grünflächen anzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 90 Abs. 1 und Abs. 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), geändert am 7. Dezember 2001 (GVBl. LSA S. 540).

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Mauern lediglich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfanges auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind beidseitig mit Selbstklimmern zu bepflanzen, z. B. mit Efeu. Diese Regelung gilt nicht für Einfassungen aus vermauerten Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farblich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.

Zäune und sonstige Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in den 1,50 m breiten Pflanzstreifen am Grundstücksrand zu integrieren.

Fassadenabschnitte

In den als Gewerbegebiet und Sondergebiet ausgewiesenen Flächen sind Gebäude, die länger als 50 m gebaut werden, mindestens alle 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:

- Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,0 m Tiefe und 2,0 m Breite,
- Versätze in der Bauflucht von mindestens 1,5 m Tiefe,
- Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m,
- Unterschiedliche, jedoch harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z.B. Putz),
- Materialkontrast, z.B. Putz-Klinker.

Bei Gebäudelängen von mehr als 75 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungsmöglichkeiten zu kombinieren.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch selbstklimmende und/oder rankende und/oder kletternde Pflanzen, der Sicht zu entziehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Erscheinungsbilder von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist zu unterlassen. An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.

Lage und Größe von Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steildächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortgang, bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dächern und an Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

Für freistehende, nicht an einem Gebäude angebrachte Werbeanlagen gelten folgende Regelungen:

1. Sie sind - mit Ausnahme von Fahnen - nicht zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Jedoch dürfen in einem Streifen von 5 m beiderseits der Ränder von Zufahrten und Zuwegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen errichtet werden, wenn die Gesamtwerbefläche pro Zufahrt und pro Zuweg das Maß von 5 qm nicht übersteigt.
2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen das durch Architektur und Freiräume geprägte Gewerbe- und Sondergebiet nicht optisch verriegeln. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereihete Werbeanlagen folgende Höchstwerte: Höhe = 3,00 m, Länge = 11,00 m, Breite = 0,50 m. Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzeln oder ununterbrochen gereiht) beträgt die 2-fache Länge der längsten Werbeanlage. Für Auslegerwerbungen und Werbeanlagen in Form von Stelen und Säulen sowie Türmen oder sonstigen vertikal angeordneten Konstruktionen beträgt die maximal zulässige Höhe 7,00 m, sofern die Grundfläche der Anlage (senkrechte Projektion auf den Boden) 10 qm nicht überschreitet und eine Maximallänge von 3,50 m eingehalten wird. Im zentralen Bereich des SO - Gebietes (in der Planzeichnung markiert) ist ein Werbeturm größerer Höhe und Grundfläche zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Im Gebiet zwischen den Straßen „Hallesche Straße (B 80)“, „Am Helftaer Anger“, „Alleebreite“ sowie „Unterrifdorfer Straße“ bedürfen nach § 14 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Erd- und Bauarbeiten der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Beginn dieser Arbeiten ist rechtzeitig anzuzeigen.

Geologie

Im Nordbereich des Plangebietes, insbesondere in der Aue der Bösen Sieben, ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen (0 - 1,5 m unter Gelände). Desweiteren wird auf mögliche Bergsenkungen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. 1193), in der derzeit geltenden Fassung.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331).
Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), geändert am 7. Dezember 2001 (GVBl. LSA S. 540).
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert am 7. Dezember 2001 (GVBl. LSA S. 540).
Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes, RdErl. des MU vom 26.8.1993 (MBI. LSA S. 2344) .