

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 9 BauNVO.

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) sowie ein Industriegebiet (GI) festgesetzt (§§ 8 und 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten sind Lebensmittel- und Textil-Einzelhandelsbetriebe und -Verkaufsstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Im Industriegebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe 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)).

FLÄCHENHAFTER SCHALLSCHUTZ

Für die GE-1-Gebiete zwischen der Unterrißdorfer Straße und dem ausgewiesenen Leitungsschutz-streifen wird festgesetzt, dass die Schallemission folgende Werte nicht überschreiten darf: 55 db(A) je qm Grundstücksfläche am Tag (6 - 22 Uhr) 40 db(A) je qm Grundstücksfläche in der Nacht (22 - 6 Uhr)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im Industriegebiet (GI) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgelegt. Jedoch darf die Grundflächenzahl 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 bzw. der Grundflächenzahl sind mitzurechnen: Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 beträgt die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4.

Baumassenzahl (BMZ)

Festsetzung der Baumassenzahl nach § 9 Abs. Nr. 1 BauGB und §§ 16,17,21 BauNVO:

Im Industriegebiet (GI) beträgt die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) 5,0.

Höhe baulicher Anlagen

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

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

- 9,0 m innerhalb der Teilgebiete GE 1 und
- 12,0 m innerhalb der Teilgebiete GE 2.

Die hier festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der Wand (Mittelwert). Die seitliche Bauhöhe (SH) flach gedeckter Gebäude wird definiert als das Maß zwischen angrenzender natürlicher Geländeoberfläche und der Gebäude-Ober-kante. Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der angrenzenden natürlichen Gelände-oberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die oben bezeichneten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20% der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden.

ERSCHLIESSUNG

Erschließung des Baugebietes

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Erschließung des Baugebiets notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei den mit „Typ 2“ ausgewiesenen Planstraßen ein Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein kombinierter Pflanz- und Parkstreifen von 2,50 m Breite. „Typ 3“ ist mit einem Gehweg von 1,50 m Breite ausgestattet.

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

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

Entsprechend dem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“ sind Rad- und Fuß-wege in der mit Leitungsrechten belasteten Fläche (Schutzstreifen) sowie in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

Erschließung der Grundstücke

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

In den Gewerbegebieten sind pro Grundstück höchstens 2 Zufahrten mit jeweils einer Breite von maxi-mal 6,50 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 sowie §§ 12, 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Ermittlung von Bauanträgen auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Dies gilt nicht für Behinderten-Parkplätze und Taxi-Stationen. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind. Stellplatz-Zufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

Flächen für Straßenbegleitgrün

Schutzpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Park- und Pflanzstreifen der Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes und des Straßenquerschnittes der Anlage mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (z. B. Gehölze der Pflanzliste 3 des Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“). Der Abstand der Bäume darf in der Längsrichtung der Straße höchstens 25 m betragen, und die Pflanzscheiben der Bäume dürfen ein Mindestmaß von 6,25 qm nicht unterschreiten. Falls die alten Birnbäume an der B 80 im Zuge der dort neu zu bauenden Anbindung gefällt werden müssen, so sind diese im Verhältnis von 1 (alt) zu 3 (neu) durch entsprechende Neupflanzung auszugleichen.

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 Be-bauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind. So weit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist der zuständige Ver-sorgungsträger 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 nur standortgerechte Laubgehölze zulässig (z. B. Gehölze der Pflanzlisten des Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“).

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen

Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 20 und 25a BauGB

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen 2/10 nicht unterschreiten. Eine Nutzung dieser Grün-flächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Boden- Versiegelung sind hier nicht erlaubt. Auf den gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen privater Grundstücke ist mindestens je 250 qm dieser Flächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (z. B. Bäume aus der Pflanzliste 5 des Grünordnungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Strohügel“).

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

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 über-schreiten. Böschungsfüße und Böschungskronen sind auszurunden. Die Böschungen dürfen nur mit Maßnahmen des Lebendverbaus nach DIN 18918 (Ingenieurbioologische 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

Grundstücke sind zu den angrenzenden privaten Grundstücken, in den Industriegebieten auch zum öffentlichen Raum hin, mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanz-streifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Bundesstraße 80 beträgt die Mindestbreite des Pflanzstreifens 5,0 m.

Fassadenbegrünung

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

In den Gewerbegebieten sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, mit rankenden und/oder kletternden und/oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

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

Bei jeder Einrichtung von jeweils 4 Parkplätzen ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum im Bereich der PKW-Parkplätze zu pflanzen.

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 90 Abs. 1 und Abs. 4 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), geändert am 07.12.2001 (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

Gebäude in den Gewerbegebieten, die länger als 50 m gebaut werden, sind 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 100 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungs-möglichkeiten 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 Werbe-anlagen 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 Grundstücks-flächen. 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 Ge-samtwerbefläche pro Zufahrt und pro Zuweg das Maß von 5 qm nicht übersteigt.
2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die durch Architektur und Freiräume geprägten Gewerbe- und Industriegebiete nicht optisch verriegeln. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereiht 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Im gesamten Plangebiet bedürfen nach § 14 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Erd- und Bauarbeiten der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der Be-ginn dieser Arbeiten ist rechtzeitig anzuzeigen.

Geologie

Im Auebereich des Hüttengrundbaches sind Grundwasserstände zwischen 1,5 m und 3,0 m unter Ge-lände zu erwarten. 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 (Planzei-chenverordnung 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 Fas-ung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 49 der Ver-ordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Be-kanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Geset-zes 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) .