

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 treten die Ausweisungen und Festsetzungen der 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

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

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen wird ein Industriegebiet (**GI**) festgesetzt (§ 9 BauNVO).

In dem ausgewiesenen Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes sind nur solche Betriebsarten zulässig, welche die in der Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt aufgeführten Mindestabstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten (RdErl. des MU vom 26.08.1993 (MBL LSA S. 2344).

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.

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,8**.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind mitzurechnen: Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Stellflächen, die in teilentsiegelter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen. *Definition: Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.*

Baumassenzahl (BMZ)

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

Die höchstens zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt **10,0**.

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 und 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. *Definition: 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.

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 dem Industriegebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

Begrünung

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

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

Bei jeder Einrichtung von jeweils 10 Parkplätzen ist ein hochstämmiger 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. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 und Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Einfriedungen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Werden Mauern als Einfriedung der Grundstücke gewählt, sind diese 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 Hecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

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

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

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 Zuwegung das Maß von 5 qm nicht überschreitet.

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 gereihten 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.