

**Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06/91  
in der Fassung der 4. Änderung**

**Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)**

---

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.
- 1.2 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO -Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 In den GE-Teilgebieten TG 1, TG 3, TG 5 und TG 6 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.4 Im GE-Teilgebiet TG 4 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.5 In dem GE-Teilgebieten TG 11 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.6 In allen Gle-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.7 In allen Gle-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.8 Zu den zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß §§ 8 und 9 BauNVO gehören auch Versorgungsbetriebe und -einrichtungen, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe und ihres Charakters der Versorgung der innerhalb des Industrie- und Gewerbeparkes Beschäftigten und deren Besuchern dienen.
- 1.9 In den GI<sub>e</sub> - Teilgebieten TG 7 und TG 8 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.10 In den GI<sub>e</sub> - Teilgebieten TG 10, und TG 12 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.

- 1.11 In den GI<sub>e</sub> - Teilgebieten TG 13 und TG 14 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.12 Abweichend davon können in allen GE- und GI<sub>e</sub> - Teilgebieten Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes in der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.13 Im MK-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude nicht zulässig.
- 1.14 Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.15 Stellplätze nach § 52 Abs. 1 BauO LSA sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück einzuordnen.

mit der 4. Änderung ergänzte Festsetzung:

- 1.16 Zwischen den Flurstücken 80 und 49 der Flur 18 ist eine Rohrbrücke über die Andresenstraße einschließlich der dafür erforderlichen Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine lichte Durchfahrthöhe von 6,00 m ist zu gewährleisten.**

**2.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig.

Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltener Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

**3.0 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

3.2 Grundstückszufahrten

Für jedes Grundstück sind maximal eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

In Ausnahmefällen ist eine zweite Zufahrt als Notzufahrt (z. B. Feuerwehr) möglich.

**4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a+b BauGB)**

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

- entlang der Filmstraße  
Tilia cordata - Winterlinde
- entlang der Vistrastraße  
Acer campestre - Feldahorn

(alle Bäume H., 3 x v., m. B., StU = 16 - 18 cm)

Ein Abstand von 12 m zwischen den Baumstandorten darf nicht überschritten werden.

- 4.2 Pro Grundstück sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbauter Fläche zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen:

Platanus x acerifolia	-	Platane
Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus grus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus x lavalleyi	-	Apfeldorn
Pyrus pyraeaster	-	Holzbirne
Pyrus salicifolia	-	Weidenblättrige Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata "Greenspire"	-	Stadtlinde
Sorbus aria in Sorten	-	Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Roßkastanie
Ailanthus altissima	-	Götterbaum
Tilia cordata „Rancho“	-	Winterlinde
Pyrus calleryana „Chanticleer“	-	Chinesische Birne

(alle Bäume H, 3 X v, m. B. StU-14-16 cm)

- 4.5 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund.

- 4.5.1 Die Pflanzgebote P16 bis P19 sind als freiwachsende artenreiche Baum-Strauch-Hecke unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Spitzahorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus cerasifera "Nigra"	-	Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Holzbirne
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

(Bäume Hei., 2 x v., h = 200 - 250 cm, Sträucher 2 x v., h = 60 - 100 cm)

- 4.5.2 Das Pflanzgebot P20 ist als naturnahe Wiese mit einem Anteil von mindestens 30 % Strauchgruppen herzustellen.  
Das Pflanzgebot kann für Grundstückszufahrten max. zweimal pro Grundstück mit einer Breite von je max. 5 m unterbrochen werden.
- 4.5.3 Die Fläche des Pflanzgebotes P21 ist je zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. die verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.  
(zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1)

- 4.6 Straßenbegleitgrün  
Innerhalb des festgesetzten Straßenkorridors sind die Flächen, die nicht für Straßen, Gehwege und Grundstückszufahrten versiegelt werden, zu begrünen. Diese Begrünung erfolgt mind. mit einer Rasenansaat und zu 30% mit Gehölzen, die in Gruppen zu pflanzen sind.

Artenauswahl	
Amelanchier olivifolia	- Echte Felsenbirne
Berberis thunbergii Sorten	- Hecken-Berberitze
Cornus in Arten und Sorten	- Hartriegel
Ligustrum vulgare `Lodense`	- Zwergliguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus „Red Jade“	- Zierapfel
Philadelphus coronarius	- Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cistena	- Zwerg-Blutpflaume
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

(Sträucher: v. Str., mind. 3 Triebe)

## 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die Maßnahmeflächen M13 und M14 sind als freiwachsende Baum-Strauch-Hecke fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mehrere Arten zu mischen. (zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1)
- 5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu je einem Drittel als naturnahe Wiese und als artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.  
In der Planzeichnung ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund können angerechnet werden.  
(zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1)

## 6.0 Höhe von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der erschließenden Straße festgesetzt.

## II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 wurde aufgehoben

### 2.0 Begrünung von Stellplätzen

2.1 Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Acer platanoides "Emerald Queen"	- Kegelförmiger Spitzahorn
Tilia cordata, "Greenspire"	- Stadtlinde
Aesculus hippocastanum `Baumannii`	- Gefülltblühende Roßkastanie

(H., 3xv., m. B., StU=16-18 cm)

Die Baumscheiben sind mindestens 2,0 m x 2,0 m groß und dürfen nicht überfahrbar sein.

2.2 In den Gle, GE, u. MK-Teilgebieten sind die privaten Stellplätze, soweit sie zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum hin angeordnet werden und kein privater oder öffentlicher Pflanzstreifen vorhanden ist, mit mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen vom Straßenraum abzusetzen. (zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.2 und 4.5.1).

### 3.0 Fassadenbegrünung

Öffnungslose Fassadenflächen von Neubauten ab 60 m<sup>2</sup> sind mit Kletterpflanzen zu begrünen

Parthenocissus tricuspidata	- Jungfernebe (2 x v., m. B.)
Hedera helix	- Efeu (3 Triebe, m. B.)
Fallopia aubertii	- Schlingknöterich (2 Triebe, m. B.)

### 4.0 Einfriedungen

Zulässig sind grüne beschichtete Maschendrahtzäune zwischen Stahlrohrstützen.

Die Höhe der Einfriedungen beträgt höchstens 2 m.

Die Kombination mit einer Hecke (Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1) ist zulässig.

### 5.0 Bauliche Gestaltung

Bei Weiter- und Umnutzung vorhandener Gebäude mit typischer Klinkerfassade sind gestaltbestimmende Fassadenteile zu erhalten. Notwendige Ergänzungsbauten sind in den Sichtbereichen mit ähnlichen Klinkern zu gestalten.