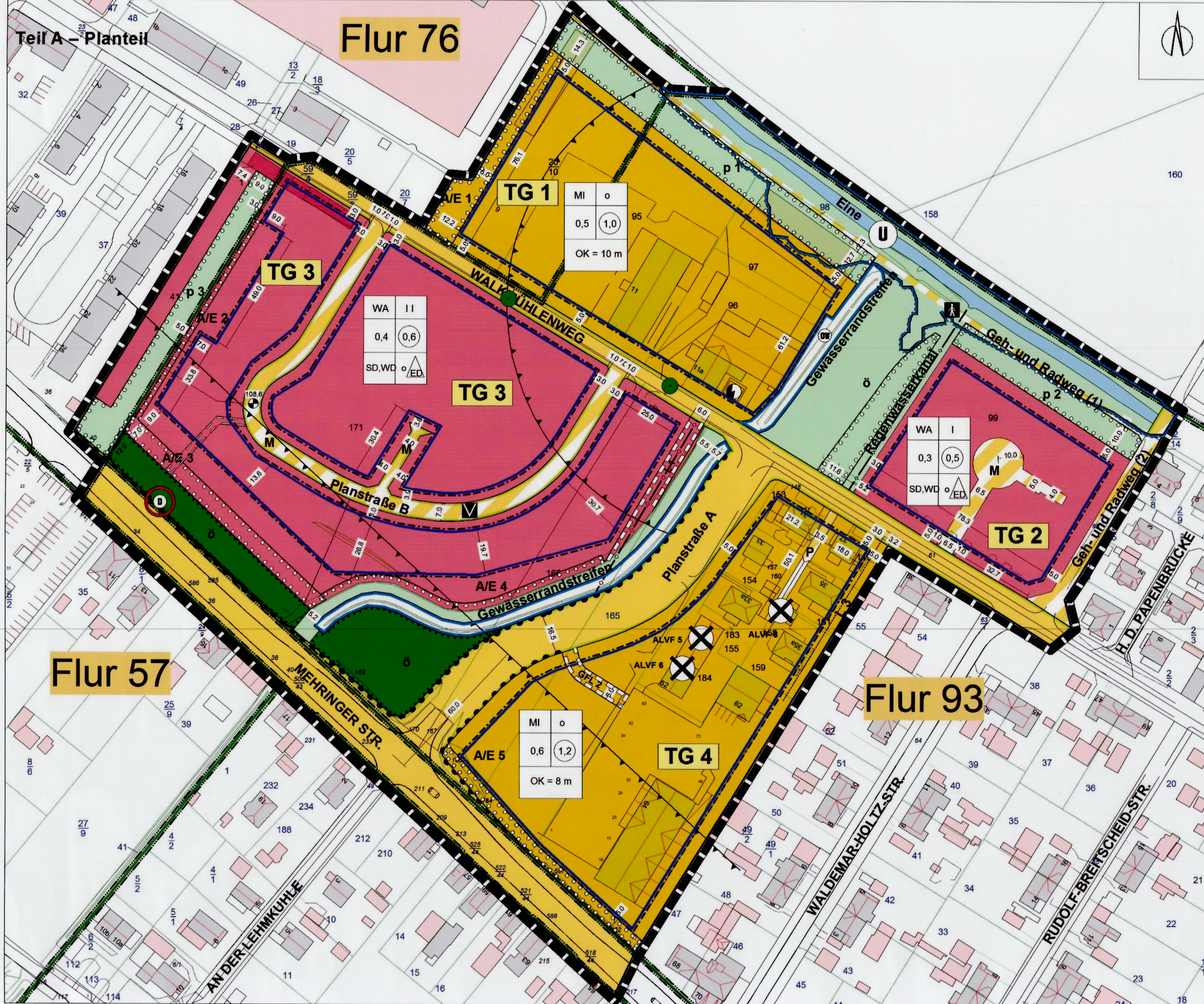




Teil B - Textteil

PRAEBEL

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 zuletzt geänderten Fassung und der §§ 3 und 40 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVO LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288) in der zuletzt geänderten Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet - Vor der Aue" beschlossen.

Teil A: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung
Teil B: Textteil

In seiner Sitzung vom 6. September 2017 als Sitzung beschlossen.

TEIL C - BEZUGENGEN

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Mischgebiet - Vor der Aue"

Stadt Aschersleben
Salzlandkreis

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kulturelle und kulturelle Zwecke - nicht zulässig.

In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsfacilen im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, bei denen es sich um einen Baumarkt, Gartencenter, Möbelmarkt, Teppichmarkt, Kfz-Zubehörmarkt oder vergleichbare, nicht innerstadtrelevante Sortimente mit eingeschränktem Randsortiment handelt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (TG 2 und 3) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in allen Teilgebieten durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße in Höhe der Grundstückskante.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind - mit Ausnahme der Teilgebiete (TG 2 und 3) - aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstückseinfriedungen. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO.

3.2 In den Teilgebieten 2 und 3 (TG 2 und TG 3) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsgebiete A/E 2 bis A/E 4 unzulässig.

3.3 In den Teilgebieten TG 2 und TG 3 sind Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Straße einzurichten.

4.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4.2 Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind vorhandene und zu errichtende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenanzhöhe über 2,50 m.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung dargestellte naturnahe öffentliche Grünfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. es dürfen keine Pflanzschuttmittel oder Dünger eingebracht werden.

5.2 Naturnahe Wiesen dürfen höchstens zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden, frühestens jedoch im Juli nach der Blüte der Wiesentrüffler.

5.3 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdrainierbarer Bauweise auszuführen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sind wie folgt vorzunehmen:

Planstraße A

Aesculus a. carnea Brühl - Roblühende Rotkastanie

Platanus acerifolia - Platane

Waldmispel - Spitzahorn

Acer platanoides in Sorten

Mehring Str. - Roblühende Rotkastanie

Aesculus a. carnea Brühl - Roblühende Rotkastanie

Tilia cordata - Winter-Linde

Robinia pseudoacacia - Robinie

Planstraße B

MI o

0,5 (1,0)

OK = 10 m

Planstraße A

ALV 5

183

ALV 6

155

184

159

51

37

36

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

Planzeichenerklärung		
Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
12	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 BauNVO
OK = 10 m	Oberkante baulicher Anlagen	§ 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 Abs. 1 BauNVO
SD, WD	Satteldach, Walmdach	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze		§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Streifenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
M	Mischverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Privatweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsbenutzter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen		
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsweg zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
	Wasserfläche / Flusslauf	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Überschwerungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Schutzgebiet für Oberflächengewässer	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
7. Grünflächen		
	o öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	p private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
P 1, A/E 2	Bezeichnung der Maßnahme	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes innerhalb von Zonen unterschiedlich hoher Schallimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Kulturrest	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10. Hinweise zur Planzeichnung		
	Flurgrenzen	Flurkantennummer
	Flur-Nummer	Höhenlage des Geländes in Metern über Null

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Aschersleben vom 07. April 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Aschersleben und in der öffentlichen Zeitung erfolgt.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Schreiben vom 21.12.1993 erstmalig zur Kenntnis der Bürgerinnen und Bürger gebracht worden.

4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03. März 1994 durchgeführt worden.

5. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 18. April 2001 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Mischgebiet - Vor der Aue" einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.05.2001 bis zum 26.05.2001 während folgender Zeiten Mo und Mi: 8.00 - 15.00 Uhr Di: 8.00 - 12.00 Uhr Do: 8.00 - 12.00 Uhr und Fr: 13.00 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Bau