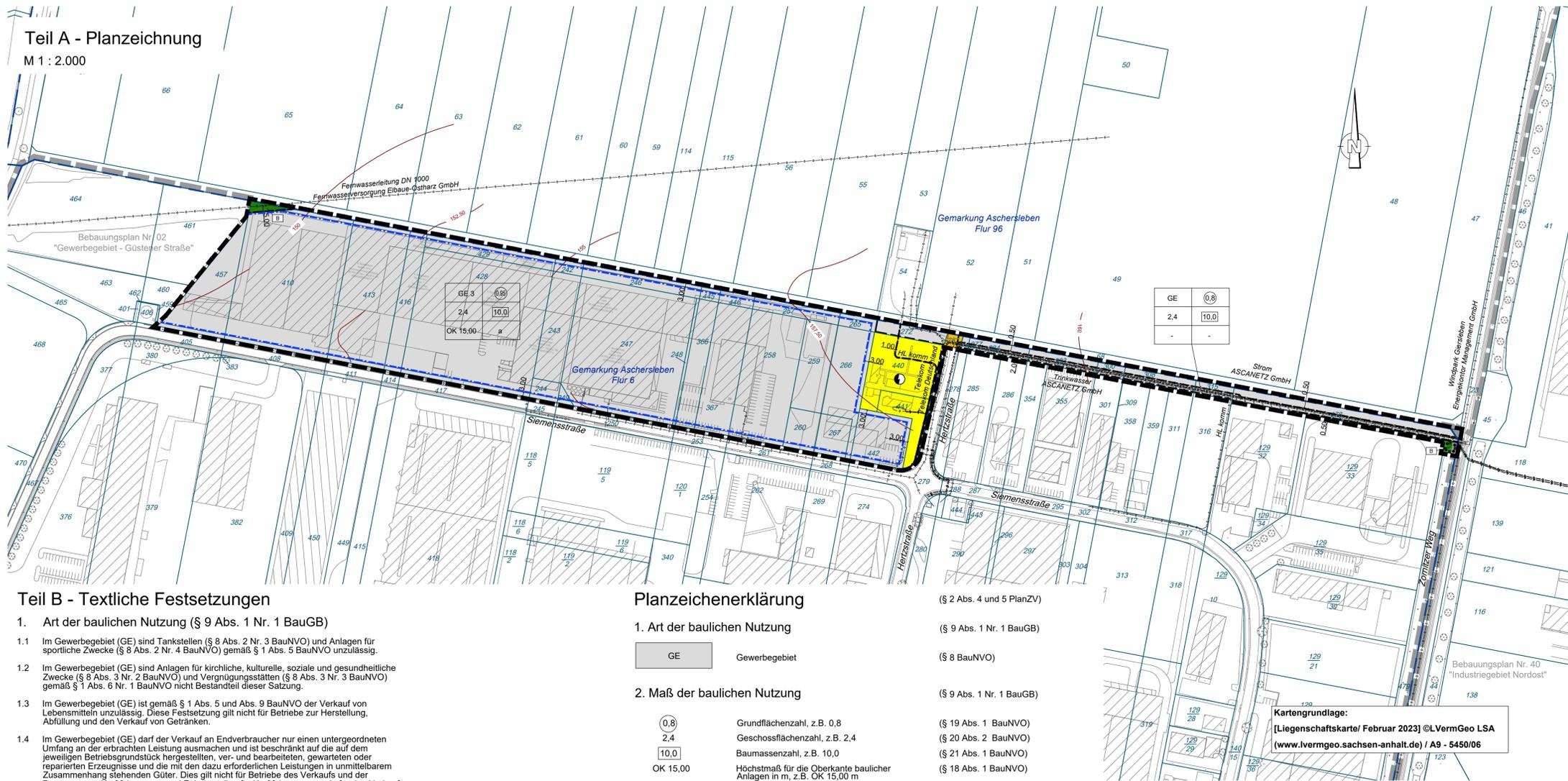


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 2.000



Teil B - Textliche Festsetzungen

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

- Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Im Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken.
- Im Gewerbegebiet (GE) darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter. Dies gilt nicht für Betriebe des Verkaufs und der Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehörlteilen für Kraftfahrzeuge sowie für den Verkauf von Getränken.

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

Schornsteine, Masten, Antennen, ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter sowie ähnlich schlanke bauliche Anlagen dürfen gemäß § 18 BauNVO festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 17 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf einer Teilfläche des Flurstücks 410 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs einer Fernwasserleitung DN 1000 zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 10,0 m.
- Auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) wird auf mehreren Flurstücken der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben zwischen Herzstraße und Zornitzer Weg eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs einer Trinkwasserleitung DN 100 und längs von Stromkabeln zugunsten der ASCANETZ GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat längs der Trinkwasserleitung eine Gesamtbreite von je 1,0 m und längs der Stromkabel eine Gesamtbreite von je 1,0 m.
- Auf einer Teilfläche des Flurstücks 272 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers des Umspannwerks auf Flurstück 54 der Flur 96 der Gemarkung Aschersleben festgesetzt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entspricht der Breite des Flurstücks 272.
- Auf einer Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) innerhalb der Flurstücke 272, 440, 441 sowie 478 der Flur 6 der Gemarkung Aschersleben westlich der Herzstraße wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche einer Telekommunikationsleitung DN 100 zugunsten der HL Komm GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat längs der Telekommunikationsleitung eine Gesamtbreite von je 0,5 m.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im südlichen Bereich des Flurstücks 478 der Flur 6 entlang des Zornitzer Wegs sind die dort vorhandenen Sträucher und Bäume einer Hecke dauerhaft zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutz Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Bei dem nachrichtlich übernommenem gesetzlich geschütztem Biotop handelt es sich um den Abschnitt einer entlang des Zornitzer Wegs gelegenen gesetzlich geschützten Hecke gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
----	---------------	--------------

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
2,4	Geschossflächenzahl, z.B. 2,4	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
10,0	Baumassenzahl, z.B. 10,0	(§ 21 Abs. 1 BauNVO)
OK 15,00	Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen in m, z.B. OK 15,00 m	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
---	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	------------------------	---------------------------

5. Flächen für Versorgungsanlagen

■	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)
---	----------------------------------------------------------------	--------------------------------------

6. Versorgungs- und Abwasserleitungen

—○—○—○—	unterirdisch Zweckbestimmung: Fernwasserleitung DN 1000 - (Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH) Telekom - Telekom Deutschland GmbH TW - Trinkwasser (ASCANETZ GmbH) E - Elektrizität (ASCANETZ GmbH) Windpark Giersleben - Energiekontor Management GmbH	(§ 5 Abs. 4 BauGB)
■	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Grünflächen

■	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Biotopverbund	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---	-------------------------------------------------------	---------------------------

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

●●●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbjunkten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anderer Bebauungspläne	

10. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. Gelände	Bauweise

11. Bestandsangaben

---	Flurgrenzen	285	Flurstücksnummer	○	Baum
---	Flurstücksgrenzen	▨	Gebäude	○	Begrenzungslinien
-155	Höhenschichtlinien				

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Gewerbegebiet-Güstener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 12.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am 09.06.2023 erfolgt.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom ____2023 bis einschließlich zum ____2023 während folgender Zeiten

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am ____2023 bekannt gemacht worden.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

4. Die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ____2023 vom Stadtrat der Stadt Aschersleben als Satzung beschlossen. Die Begründung der 7. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Aschersleben vom ____2023 gebilligt.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

5. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____2023, Aktenzeichen _____ erteilt.

Landrat,
Satzlandkreis

6. Die 7. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

7. Die Stelle, bei der die 7. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am ____2023 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____2023 in Kraft getreten.

Stad Aschersleben,
Oberbürgermeister

Stadt Aschersleben 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet - Güstener Straße" in Aschersleben



Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 2.000
Datum: 13.07.2023



Kartengrundlage:
[Topografische Karte/ Februar 2023] ©LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A9 - 5450/06

PLANVERFASSER:
Stad Aschersleben
Stadtplanungsamt
Markt 1
06449 Aschersleben

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 31
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebielß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d