Flur 93

Teil A – Planteil

M 1 : 1000

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung
   - WR — reines Wohngebiet — § 3 BauNVO
   - WA — allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - II — Zahl der Vollgeschosse — § 20 Abs. 1 BauNVO
   - 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 BauNVO
   - (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) — § 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
   - Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO
   - ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche, öffentlich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
     - Privatweg
     - Fußgängerbereich
   - Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und14 und Abs. 6 BauGB
   - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
6. Grünflächen
   - p — private Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Dauerkleingärten — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
8. Sonstige Planzeichen
   - Stellung baulicher Anlagen — § 9 Abs. 7 BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbere — § 16 Abs. 5 BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Hauptgebäude
   - Gewerbebauten
   - Nebengebäude
   - Flurstück
   - Text — Flurstücksnummer
   - Höhenlage des Geländes in Metern über Null

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Aschersleben vom 19. Juni 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12/96 am 03. Juli 1996 erfolgt.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01. Juli 1999 durchgeführt worden.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. Juni 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
5. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 26. Mai 1999 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03 mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 87 BauO LSA „Wohngebiet – Am Walkmühlenweg" 1. Änderung einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. 1076/99)
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.07.1999 bis zum 04.08.1999 während folgender Zeiten
   Mo und Mi: 8.00 - 15.00 Uhr
   Di: 8.00 - 16.00 Uhr
   Do: 8.00 - 12.00 Uhr
   und 13.00 - 17.30 Uhr
   Fr: 8.00 - 12.00 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Ausgabe-Nr. 33 vom 23.06.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
7. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 17. Juni 2009 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03 „Wohngebiet – Am Walkmühlenweg" 1. Änderung erschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. 751/09)
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.07.2009 bis zum 14.08.2009 während folgender Zeiten
   Mo und Mi: 8.00 - 15.00 Uhr
   Di: 8.00 - 16.00 Uhr
   Do: 8.00 - 12.00 Uhr
   und 13.00 - 17.30 Uhr
   Fr: 8.00 - 12.00 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Ausgabe-Nr. 123 vom 04.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
9. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16. Juni 2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16. Juni 2010 vom Stadtrat der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16. Juni 2010 gebilligt.
    Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Aschersleben, 21. Juni 2010 — Der Oberbürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03. Juli 2010 im Amtsblatt Nr. 131 der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03. Juli 2010 in Kraft getreten.
    Aschersleben, 05. Juli 2010 — Der Oberbürgermeister

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL

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 zurzeit geltenden Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 03 1. Änderung „Wohngebiet – Am Walkmühlenweg", bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung
Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 16. Juni 2010 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 21. Juni 2010

Siegel

Michelmann
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauNVO)

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

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

1.1 Von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO im reinen Wohngebiet (WR) vorgesehenen Ausnahmen, können ausnahmsweise zugelassen werden:

- dienstleistende Handwerksbetriebe wie Arztpraxen und Büros freiberuflich Tätiger sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn die Räumlichkeiten im Hauptgebäude untergebracht werden und die Wohnfunktion des Gebäudes überwiegt.

1.2 Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.3 Von den im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

3.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur zulässig durch:
(1) Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (bei Pflaster mindestens 20 % Fugenanteil)

(2) Garagen und Nebenanlagen
- mit Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mind. 5 cm) oder
- Fassadenbegrünung (mind. 50 % der vertikalen Hüllflächen des überdachten Raumes)

4.0 Garagen, Stellplätze und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 Meter betragen.

4.2 Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen jeweils höchstens 6,0 m breit sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

5.0 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Gebäudeseiten der Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zu der in der Planzeichnung festgesetzten Firstlinie ⟷ anzuordnen.

6.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Von der Bundesstraße B 6 (Mehringer Straße) sind in dem Abschnitt, der als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet ist, sind keine Ein- und Ausfahrten über die Länge des gesamten Plangebietes zulässig. (Teilgebiete WA 1 und WA 2)

7.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

7.1 Die Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf (vergl. § 19 Abs. 2 BauNVO), ist flächendeckend zu bepflanzen.

7.2 Auf den als private Grünfläche – Nutzungszweck Dauerkleingarten - gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen wie Lauben und Geräteräume nach dem Bundeskleingartengesetz zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

7.3 Auf je 100 m² bebauter und versiegelter Fläche sind 1 Laubbaum (StU 14 - 16 cm) standortverträglicher Art, der potentiell natürlichen Vegetation und 5 Sträucher (60 - 100 cm hoch) oder 1 hochstämmiger Obstbaum (StU 8 - 10 cm) und 5 Sträucher zu pflanzen.

7.4 Je Stellplatz ist zusätzlich 1 Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1. Lr 1: Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 93 und 94 der Flur 93.

Empfehlung - Pflanzenliste:

botanisch	Deutsch	Wuchshöhe
Mittelgroße Laubbäume		
Acer negundo	- Eschen-Ahorn	15 - 20 m
Acer campestre	- Feld-Ahorn	15 m
Sorbus aucuparia	- Eberesche	15 m
Sorbus aria, magnifica	- Mehlbeere	10 m
Sorbus domestica	- Speierling	10 - 15 m
Sorbus torminalis	- Elsbeere	15 m
Malus domestica	- Apfel	7 - 10 m
Pyrus communis	- Birne	10 - 15 m
Prunus avium	- Süßkirsche	10 - 15 m
Prunus communis	- Pflaume	7 - 10 m
Juglans regia	- Walnuss	10 - 15 m
Acer platanoides, Schwedleri	- Blut-Ahorn	15 m
Hohe Sträucher		
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	4 - 6 m
Cornus mas	- Kornelkirsche	5 - 7 m
Cornus alba	- Weißer Hartriegel	2 - 3 m
Corylus avellana	- Hasel	4 - 6 m
Ligustrum vulgare	- Liguster	3 - 5 m
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	4 - 6 m
Syringa vulgaris	- Flieder	4 - 6 m
Niedere Sträucher		
Symphoricarpus albus laevigatus	- Gemeine Schneebeere	1 - 2 m
Spiraea arguta	- Braut Spiere	1 - 2 m
Daphne mezereum	- Seidelbast	1 - 2 m
Cytisus Hybriden	- Edel-Ginster	1 - 2 m
Potentilla	- Fingerkraut	1 m
Forsythia intermedia	- Forsythie	1 - 2 m
Cotoneaster horizontalis	- Fächer-Mispel	1 - 1,5 m
Hypericum calycinum	- Johannisstrauch	0,5 m
Kletterpflanzen		
Hedera helix	- Efeu	
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	
Clematis alpina	- Alpen-Waldrebe	
Parthenocissus quinquefolia	- Jungfernrebe	
Wisteria sinensis	- Glycinie	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes Staßfurt
Gemeinde: Aschersleben
Gemarkung: Aschersleben
Flur: 93
Maßstab: 1 : 1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): August/1997
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Staßfurt
am: 31.07.1997
Aktenzeichen: A8 - 3846/97

Bebauungsplan Nr. 03
"Wohngebiet - Am Walkmühlenweg"
1. Änderung

Fassung: Satzung (§ 10 BauGB)
Stand: Juni 2010
M 1:1000

STADT ASCHERSLEBEN
Salzlandkreis