



Planzeichenerklärung Anlage 1 zur Vorlage IV/0270/06
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)

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 3 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
O	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
E, D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fußgängerbereich	
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen	
Trafostation	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Stellung baulicher Anlagen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Darstellung der Planunterlage	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
vorhandene Bebauung	
Hausnummer	

Teil A - Planteil

446200

Teil B - Textteil

PRAÄMBEL
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 §§ 9 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 966) in der zuletzt geänderten Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 05 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) in der zuletzt geänderten Fassung „Wohngebiet - Wollberg“ - TG VII, VIII und XI, bestehend aus:

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

In seiner Sitzung am 27. März 2006 als Sitzung beschlossen.
Aschersleben, 27. März 2006
i.v.Z. (M) (M) (M)
Der Oberbürgermeister

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152) in der zuletzt geänderten Fassung

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Von dem im reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind:
- nicht stehende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für technische, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Im reinen (WR) 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 Ausnahmeweise darf die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (Tmax) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
In den Teilgebieten VII und XI (TG VII und TG XI) darf die Traufhöhe höchstens 5,50 m über der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes (OKG) liegen.
Trafal in Höhe dieser Festsetzung ist die Scheitelfläche der Außenwand mit der Dachfläche.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (Fmax) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Im Teilgebiet VIII (TG VIII) darf die Firsthöhe höchstens 5,50 m über der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes (OKG) liegen.
In den Teilgebieten VII und XI (TG VII und TG XI) darf die Firsthöhe höchstens 8,50 m über der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes (OKG) liegen.
First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen (z.B. Satteldach) oder der Außenwand mit der Dachfläche (Pultdach).
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.4 Ausnahmen zur überbaubaren Grundstücksfläche
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können in Einzelfällen zugelassen werden:
Tropfenarme und überdachte Hausansätze bis 3,5 m Breite und bis 1,0 m Tiefe.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.0 Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 m betragen.

5.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die Frontlinien der Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zu der in der Planzeichnung festgesetzten Firstlinie auszurichten.

6.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)
6.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücke liegen.
6.2 Auf je 150 m² bebauter und versiegelter Fläche sind je 2 Laubbäume standortverträglicher Art der potentiell natürlichen Vegetation und 10 Sträucher zu pflanzen.
6.3 Je Stellplatz für PKW's ist zusätzlich ein Laubb Baum oder Obstgehölz zu pflanzen.

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

aufgrund des § 90 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50).

1.0 Dächer (§ 90 Abs. 1 BauO LSA)
1.1 Im Teilgebiet VII (TG VII) sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer als Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung darf max. 30° betragen. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
1.2 In den Teilgebieten VII und XI (TG VII und TG XI) darf die zulässige Dachneigung max. 45° betragen. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

1.3 Es sind nur Nebendächer zulässig, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die halbe Grundfläche der ihnen zugewandten Fläche des Hauptdaches, und nur Dachaufbauten, deren Grundflächen insgesamt nicht größer sind als die Hälfte der Grundfläche der ihnen zugewandten Seite des Hauptdaches.
Der Abstand zwischen Nebendächern bzw. Dachaufbauten und der Giebelinie von Sattel- und Pultdachern muss mindestens 1,5 m betragen.

2.0 Garagen (§ 90 Abs. 1 BauO LSA)
Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Dächer (1).

3.0 Einfriedungen (§ 90 Abs. 1 BauO LSA)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

4.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
4.2 Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 2,0 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. Das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist, soweit erforderlich - zur Grundstücksgrenze im Neigungverhältnis von mindestens 1:2 zu böschen.

6.0 Grünordnerische Gestaltung (§ 90 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA)
6.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der seitlich anschließenden Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf den Grundrissen zur optischen Abschirmung mindestens 0,8 m breite, dichte und durchlaufende Anpflanzungen aus standortverträglichen Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen, soweit diese Flächen nicht als Zufahrten angelegt werden.
6.2 Bei den städtischen Grundstücken der Teilgebiete VII und XI (TG VII und TG XI) ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf den Grundrissen zur optischen Abschirmung eine mindestens 3,0 m breite, dichte und durchlaufende Anpflanzung aus standortverträglichen Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen.
6.3 In den Teilgebieten VII und XI (TG VII und TG XI) soll auf den an die Kürtelstraße angrenzenden Grundstücken in den festgesetzten Pflanzstreifen eine Bepflanzung erfolgen, bei welcher auf je 20 m Länge mindestens 2 Bäume mittleren Wuchses (10-15 m Höhe) und 6 Sträucher gepflanzt werden.
6.4 Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Bepflanzung einzugrünen.
6.5 Für das Anpflanzen sind die in der empfohlenen Pflanzliste aufgeführten Arten standortverträglicher Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

6.0 Sonstige bauliche Anlagen (§ 90 Abs. 1 BauO LSA)
6.1 Dächer und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt hergestellt sein müssen, wie PKW-Stellflächen und Fußwege dürfen nur mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z. B. mit möglichst großformatigem Plaster, Schotterrasen oder wasserundurchlässiger Decke.
6.2 Mülltonnenabstellplätze und Mülltonnenrischeln sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung der Garagen, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind außerhalb der Bebauungsgrenzen zulässig.

Empfehlung

Pflanzenliste 1:	Wuchshöhe
Mittlere Laubbäume	
Betula purpurea	- Purpur-Birke 7-10 m
Acer negundo	- Eschen-Ahorn 15-20 m
Acer campestre	- Feld-Ahorn 15 m
Sorbus aucuparia	- Ebersorbe 15 m
Sorbus aria, magnifica	- Malbarsorbe 10 m
Sorbus domestica	- Speierling 10-15 m
Sorbus torminalis	- Elsbere 7-10 m
Malus domestica	- Apfel 7-10 m
Prunus communis	- Birne 10-15 m
Prunus avium	- Süßholzbirne 10-15 m
Prunus communis	- Pflaume 7-10 m
Juglans regia	- Walnuss 10-15 m
Acer platanoides, Schwedler	- Bau-Ahorn 15 m
Höhe Sträucher	
Anemone pulsatilla	- Pfingstblume 4-6 m
Euonymus europaeus	- Eibe 2-3 m
Cornus mas	- Kornelkirsche 5-7 m
Cornus alba	- Wald-Heckenrose 2-3 m
Corylus avellana	- Hasel 4-6 m
Ligustrum vulgare	- Liguster 4-6 m
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide 4-6 m
Syringa vulgaris	- Flieder 4-6 m
Niedere Sträucher	
Symphoricarpos albus leucogaster	- Gemeine Schneebere 1-2 m
Spiraea arguta	- Strauß-Spiree 1-2 m
Diervilla laurina	- Seidenblau 1-2 m
Cytisus hybridus	- Edel-Geniet 1-2 m
Potentilla	- Fingergiet 1 m
Forsythia intermedia	- Forsythie 1-2 m
Colonia horridula	- Fischer-Mispel 1-1,5 m
Hypericum calycinum	- Johanniskraut 0,5 m
Kletterpflanzen	
Hedera helix	- Efeu
Lonicera xylosteum	- Schleiblat
Clematis alba	- Alpen-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	- Jungfernnarbe
Weintraube	- Glycine

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 6235-3
des Katasteramtes Staßfurt
Gemarkung: Aschersleben, Stadt
Gemarkung: Aschersleben
Flur: 54
Maßstab: 1:1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): Juni/03
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Staßfurt
am 04.07.2003
Aktenzeichen: A9 - 2553/03

Urschrift

Ausfertigung aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03. Juli 2005. Die endgültige Bebauungsplanung des Auftragsbeschlusses ist durch Abdruck in der Mitteilungs-Zeitung am 30. Juli 1991 erfolgt.

Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

2. Die für die Planungs- und Bauleitplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beauftragt worden.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der Bebauungsplanung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07. Juli 1994 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

4. Die Bauleitplanung betraflichen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. Juli 1994 zur Anhörung der Stellungnahme aufgefordert worden.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.09.1996 bis zum 18.10.1996 während folgender Zeiten:
Mo bis Mi: 8:00 - 18:00 Uhr
Do: 8:00 - 18:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besenken und Anzeigen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich beanstanden werden können, im Amtsblatt Ausgabe-Nr. 75 vom 08.10.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2003 bis zum 19.11.2003 während folgender Zeiten:
Mo bis Mi: 8:00 - 18:00 Uhr
Do: 8:00 - 18:00 Uhr
Fr: 8:00 - 12:00 Uhr
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besenken und Anzeigen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich beanstanden werden können, im Amtsblatt Ausgabe-Nr. 76 vom 08.10.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung der vorliegenden Planunterlage ist durch die Stadtverordnetenversammlung nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beauftragten) wird bestätigt.
Maßstab: Entwurf

10. Der Entwurf der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.03.2006 genehmigt. Das Ergebnis ist mit dem Datum vom 22.03.2006 genehmigt.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

11. Der Entwurf der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2006 genehmigt. Das Ergebnis ist mit dem Datum vom 22.03.2006 genehmigt.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.2006 genehmigt.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2006 genehmigt. Das Ergebnis ist mit dem Datum vom 22.03.2006 genehmigt.
Aschersleben, 27. März 2006
(Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB gilt die Genehmigung, Az.: 204-2102-051752/002 mit Datum vom 07.07.2006 als erteilt.
Landesverwaltungsamt

- Bebauungsplan Nr. 05 -
mit örtlicher Bauvorschrift
gemäß § 90 BauO LSA
Wohngebiet - Wollberg TG VII, VIII, XI
Stand: März 2006
Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

SPA Aschersleben
Landkreis Aschersleben - Staßfurt
STADT ASCHERSLEBEN
M 1:1000