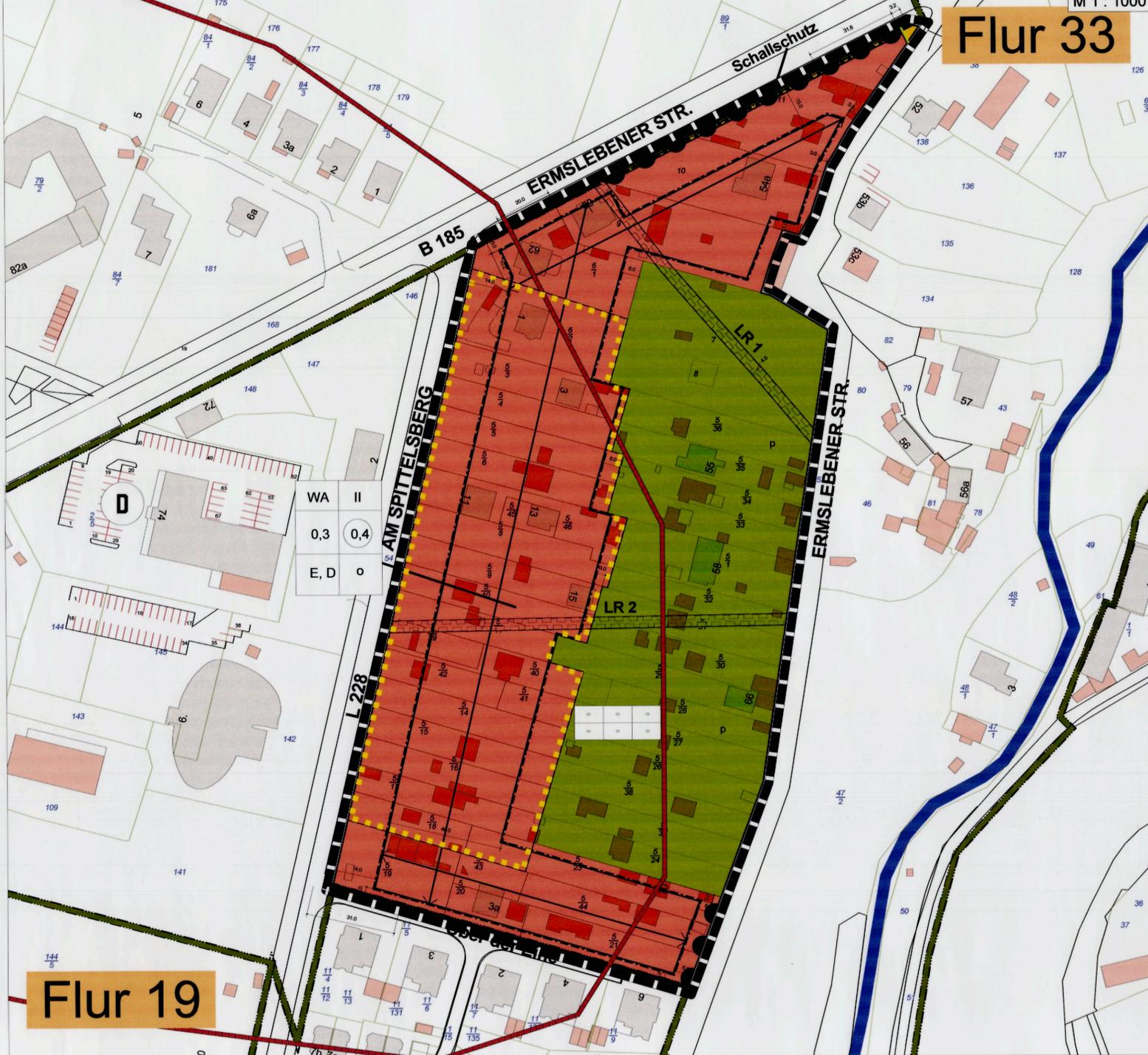


Teil A - Planteil



Flur 33

M 1 : 1000

WA	II
0,3	0,4
E, D	o

Planzeichenerklärung
Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
 - 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Grünflächen**
 - p private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Dauerkeimgärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkschutz**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmal-schutz unterliegen § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist Abs. 4 BauGB
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 8 im Sinne des Bundesmissionsschutzgesetzes Abs. 4 BauGB
- Hinweise zur Planzeichnung**
 - Hauptgebäude Flurname Flurstücke
 - Gewerbebauten Flurgrenze Text Flurstücksnummer
 - Nebengebäude

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL
Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet - Am Spittelsberg", bestehend aus:

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

In seiner Sitzung am 30.10.2013 als Sitzung beschlossen.
Aschersleben, 04. November 2013
Michaelmann
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum
Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet - Am Spittelsberg"

Stadt Aschersleben
Salzlandkreis

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)**
 - Von den im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nur:
 - Betriebe des Beherbergungswesens und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur zulässig durch:

- Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (bei Pflaster mindestens 20 % Fugenanteil)
- Garagen und Nebenanlagen
 - mit Dachbegrenzung (Substratmächtigkeit mind. 5 cm) oder
 - mit Fassadenbegrenzung (mind. 50 % der vertikalen Hüllflächen des überdachten Raumes)
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 Meter betragen.
 - 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).
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die Gebäudeselen der Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zu der in der Planzeichnung festgesetzten Flurstückslinie anzuordnen.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Von der Bundesstraße B 185 (Ermslebener Straße) sind in dem Abschnitt, der als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet ist, keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten über eine Länge von 117 m zulässig.
- Immissionsschutz**
 - Im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile zum Schutz gegen Außenlärm nachzuweisen. Der Schallschutznachweis ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.
 - Bei der Errichtung neuer Gebäude und Einmischung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen und innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, sind:
 - die vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsbereiche nach Osten und Südosten zu orientieren
 - Aufschaltungen und Einfridungen im Zusammenhang mit Bepflanzungen so zu gestalten, dass benötigte Aufenthaltsbereiche geschaffen werden können
- Für die Beurteilung des vor dem Gebäude auftretenden bzw. zu erwartenden Außenlärms sind für die verschiedenen Lärmarten die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Umfassungsbauteile zu schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der Geräuschsituation auszulagern. Der Nachweis dazu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- Anpflanzung von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Die Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf (vergl. § 19 Abs. 2 BauNVO), ist flächendeckend zu bepflanzen.

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	- Elsbere	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
Holz Sträucher		
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	4 - 6 m
Cornus mas	- Kornelkirsche	5 - 7 m
Cornus alba	- Weißer Hartriegel	2 - 3 m
- Haseel		4 - 6 m
Corylus avellana	- Hasel	3 - 5 m
Ligustrum vulgare	- Liguster	4 - 6 m
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	4 - 6 m
Syringa vulgaris	- Flieder	4 - 6 m
Niedere Sträucher		
Symphoricarpos albus laevigatus	- Gemeine Schneebere	1 - 2 m
Spiraea arguta	- Braun Spiere	1 - 2 m
Daphne mezereum	- Seidelbast	1 - 2 m
Cytisus hybridus	- 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	- Johanniskraut	0,5 m
Kletterpflanzen		
Hedera helix	- Efeu	
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	
Clematis alpina	- Alpen-Waldrebe	
Parthenocissus quinquefolia	- Jungfernebe	
Wisteria sinensis	- Glycine	

- Verfahrensvermerke**
- Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben vom 16. Februar 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 11. März 1994 und in der Mitteldeutschen Zeitung vom 14. März 1994 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. Juni 1994 erstmalig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die erste frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07. Juli 1994 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. Oktober 2011 wiederholt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die wiederholte frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27. Oktober 2011 durchgeführt worden.
 - Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 28. März 2012 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. 37/12)
 - Der 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 25.05.2012 während folgender Zeiten
 - Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 08. Mai 2013 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. 49/13)
 - Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 10.08.2013 bis zum 12.07.2013 während folgender Zeiten
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 20.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat als endgültig beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 30.10.2013 bekannt gemacht.
 - Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
 - 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 16. November 2013 im Amtsblatt Nr. 15/2013 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 Ersuchen von Entscheidung (§ 214 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16. November 2013 in Kraft getreten.

VERVIÄLTIGUNGSERLAUBNIS
LVERMGE0 LSA 2010 / A 18 - 30696 - 2010 - 14

ABSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 22
"Wohngebiet - Am Spittelsberg"

Fassung: Satzung (§ 10 BauGB)
SPA Aschersleben

Salzlandkreis M 1 : 1.000

STADT ASCHERSLEBEN