



M 1 : 1000

- Verfahrensvermerk**
- Der Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Aschersleben vom 12. Dezember 2007. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Amtsblatt Nr. 109/2007 am 05. Januar 2007 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. April 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Mo und Mi:** 8:00 - 18:00 Uhr
Di: 8:00 - 18:00 Uhr
Do: 8:00 - 12:00 Uhr
Fr: 8:00 - 17:30 Uhr
Sa: 8:00 - 12:00 Uhr

Teil A - Planteil

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1/1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Gemeinde: Aschersleben, Flur: 39-72, 80 (Bl. 84)

Stand der Planunterlagen: März 2009

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung: durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 30.04.2009

Aktenzeichen: A9-3393/2009-14

Teil B - Textteil

PRÄMIELE

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 LA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA S. 198) in der zurzeit geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 39 "Mischgebiet Bahnhof-Nordseite" beschlossen aus:

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

In seiner Sitzung am 02.11.2011 als Sitzung beschlossen.

Aschersleben, 04. November 2011

Michaelmann
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 zum Bebauungsplan Nr. 39 "Mischgebiet - Bahnhof Nordseite"

Stadt Aschersleben
 Salzlandkreis

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) nach dem § 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)**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen
 - Wohngebäude
 - die die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speiseerschaffen sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehenen Ausnahmen, können ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Betriebszweigs Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Dienstleistungen
 - Die übrigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speiseerschaffen sowie Betriebe des Betriebszweigs Gewerbebetriebe
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) vorgesehenen Ausnahmen:
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Eingegrenzte Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
 In den eingegrenzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbürogebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) vorgesehenen Ausnahmen:
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 21a BauNVO)**
 Südlich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind in der ausgenommenen Gemeinschaftsanlage mit besonderem Nutzungszweck für Garagen (GGA) nur Garagen und Stellplätze für Wohngebiete nördlich der Schmiedestraße zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 9 BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauNVO)**
 Die Fassaden der Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planrande auszurichten. Abweichungen bis 10° von der Richtung des Planrandes sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Immissionsschutz im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 BauNVO)**
 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Veränderung vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen und innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche für Wohnkern zum Schutz vor schädlichem Lärm und Vibrationen (Lärm- und Vibrationsschutz) auszubilden, Maßnahmen für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anforderungen für Immissionsschutz nach VDI 2719:
 - von Lärm zu schützenden Nutzungen dienen und innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche für Wohnkern zum Schutz vor schädlichem Lärm und Vibrationen (Lärm- und Vibrationsschutz) auszubilden, Maßnahmen für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anforderungen für Immissionsschutz nach VDI 2719:
 - von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume
 - von abschirmenden Gebäude- und Bauteilen, Aufschüttungen, und Entfernungen im Zusammenhang mit Befestigungen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
 Der bei der Ermittlung der Grundfläche anspruchsvollste Anteil der Grundflächen von den § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf um 50 vom Hundert der Grundflächen von denen, die dauerhaft begrünt werden, verringert werden. Dauerhafte Begrünung im Sinne dieser Festsetzung ist auch eine Begrünung mit
 - trübsenresistenten Pflanzen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - max. Bauhöhe
 Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m² mit ortsfesten Transportgeräten und Hochbehältern, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 12 m überschritten.
 - Bei baulichen Anlagen zur Energieerzeugung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Kälteanlagen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.
 - Bei baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 4 und 6 BauNVO)

2.2 Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

2.3 Alle Zufahrten zu den Parkplätzen und Stellplätzen sind in einer glatten Oberfläche aus Asphalt oder akustisch gleichwertigen Pflasterung auszuführen.

2.4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P+R-Platz und Festplatz“ dient als Stellplatzanlage für Pendlere und Besucher der Stadt für max. 200 Stellplätze und als Festplatz für Zuschauer, Messen und Zirkusveranstaltungen. Die Nutzung als Festplatz ist durch eine gesonderte Satzung geregelt.

2.5 Anpflanzungen von Blumen und Strüchern und Bepflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Oststraße sind entlang ihrer Nordseite im Abstand von höchstens 15 m großblütige Laubbäume einer Art als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung als Reihe zu pflanzen.

Bäume sind in dauerhaft begrünter und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern. Vegetationsfischen von jeweils mindestens 10 m² zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen um den in der Planzeichnung gekennzeichneten P+R-Platz sowie den Parkplatz für Busse und die öffentlichen Grünflächen südlich der Schmiedestraße sind zu 25% mit Laubbäumen entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, oder als Stammbauch, mindestens 3,5 m hoch, und Strüchern, mindestens 1 m hoch, zu bepflanzen.

Für je 6 P+R-Stellplätze in Querausstellung ist ein mittel- bis großblütiger Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.

Die zu beiden Seiten der Fuß- und Radwegtrasse zur K-Zwickow-Straße als Verkehrsgrün ausgewiesenen Teile der Verkehrsfläche sind mit niedrigwüchsigen, flächendeckenden Gehölzen und/oder Stauden so zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sich eine geschlossene Vegetationsdecke bildet.

2.6 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück des Eingriffs mindestens zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbau, Stammumfang 14 - 16 cm
- 5 heimische Sträucher

Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je 5 Stellplätze mindestens zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbau, Stammumfang 14 - 16 cm
- 3 heimische Sträucher

Für die Anlage von Hauptflächen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Grünflächen sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für das Anpflanzen sind die aufgeführten Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden.

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

Lr 1: Leitungsrecht zugunsten des Abwasseranlegers

Lärmpegelbereich I: Tag > 50 dB(A), Nacht > 40 dB(A)
 Lärmpegelbereich II: Tag > 55 dB(A), Nacht > 45 dB(A)
 Lärmpegelbereich III: Tag > 60 dB(A), Nacht > 50 dB(A)
 Lärmpegelbereich IV: Tag > 65 dB(A), Nacht > 55 dB(A)

Anlage: Pflanzliste

Die nachfolgenden Gehölze erscheinen für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet geeignet:

Große Laubbäume: Platane, Silberpappel, Rosskastanie, Eiche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Harlekuine

Mittelhohe und kleine Laubbäume: Feldahorn, Hainbuche, Sorbus, Weibere, Eberesche, Spierlilie

Hohle Sträucher: Felsenkirsche, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Schlehdorn, Hasel, Weidenröschen, Weißdorn, Rote Hederkirsche, Steinweissel, Liguster

Niedrige Sträucher: Aunee-Sträucher, Braun-Eiche, Hundrose, Hechtrose, Fingerhuth, Hartjäger

Kletterpflanzen: Efeu, Gelbblättrige, Alpen-Weißdorn, Jungferne, Gyrone

Wetterhin verwendbar: Hedera helix, Lonicera caerulea

Wetterhin verwendbar: Clematis alpina, Parthenocissus quinquefolia, Vitis vinifera

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Tretplattung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Regenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung § 16 Abs. 5 BauNVO
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
 Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau ungenutzt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind § 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

10. Hinweis zur Planzeichnung

Gewerbebauten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Hauptgebäude § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Fluggrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Flur-Nummer § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Flurstücksnummer § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planraums (Planzeichenerklärung 1990 - Planr 60) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 BauNVO
GE	eingegrenzte Gewerbegebiete	§ 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 BauNVO
BH = 15,0 m	max. Bauhöhe	§ 16 BauNVO
o	offene/abgeschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 Abs. 1 BauNVO
o	Bauweise	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	Festlegung der Hauptfahrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene/abgeschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 Abs. 1 BauNVO
o	Bauweise	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	Festlegung der Hauptfahrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen

o	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Bahnanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Gemeinschaftsgraben	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Verkehrsring	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

o	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Tretplattung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Regenwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

o	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
---	--	-------------------------

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

o	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
o	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
o	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
o	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau ungenutzt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

10. Hinweis zur Planzeichnung

o	Gewerbebauten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Hauptgebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Nebengebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Fluggrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Flur-Nummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Text	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Flurstücksnummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bebauungsplan Nr. 39 "Mischgebiet Bahnhof - Nordseite"

Fassung: Satzung (§ 10 BauGB)
 M 1:1000
STADT Salzlandkreis
ASCHERSLEBEN