



Planteil A - Planzeichnung  
M 1 : 500

## Planteil B - Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im Plangebiet darf das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen für Technikaufbauten auf einer untergeordneten Teilfläche des obersten Geschosses des Gebäudes überschritten werden.
- Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
In der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Festgesetzt wird, dass an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen) gebaut werden muss und dass an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Oelstraße) gebaut werden darf.
- Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**  
Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden beträgt in der Fläche für den Gemeinbedarf zur Oelstraße, zur Straße „An der Darre“, zum Burgplatz, zur Straße „Über den Steinen“ und zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben abweichend vom Bauordnungsrecht 0,1 H, mindestens 2,0 m.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Maßnahmen gegen Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB)**  
Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen die Anforderungen des Leitfadens „Baukonstruktive Überflutungsvorsorge“ der VdS Schadenverhütung GmbH zu beachten.

### II Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA

- Dachform**  
Die von den angrenzenden Straßenräumen An der Darre, Oelstraße und Über den Steinen aus sichtbaren Dachflächen sind mit einer Dachneigung zwischen 45° und 75° auszuführen.
- Dachgestaltung**  
Zu den angrenzenden Straßen ist gegenüber den Fassaden ein Dachüberstand von mindestens 40 cm und höchstens 50 cm vorzusehen.
- Fassadengestaltung**
  - Die Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind jeweils an mehreren Stellen vertikal zu gliedern.
  - In den Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig.
- Materialien**
  - Für die Außenhaut der Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Außenputz, Vormauerziegel, Kinker sowie Fassadenplatten aus Naturstein zulässig. Fassadenplatten aus Naturstein dürfen für die Außenhaut der Fassaden nur gebürstet oder gebrochen, jedoch nicht geschliffen oder poliert, verwendet werden.
  - Für die Fenster und Türen in den Fassaden von Gebäuden sind als Materialien Holz und Metall zulässig. Insbesondere Fenster und Türen aus Kunststoff sind unzulässig.
  - Für Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Titanzinkblech, Kupfer und nicht polierter Naturstein zulässig. Insbesondere Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden aus Aluminiumblechen, aus eloxierten Blechen und aus Kunststoff sind unzulässig. Für Abdeckungen außerhalb von Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien nur Titanzinkblech und Kupfer zulässig.
  - Für die Dachendeckung von geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende Dachziegel aus Ton in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karmiro), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7024 (Graphitgrau), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischöne der Farbsammlung RAL Classic<sup>1</sup>, Schiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech zulässig. Insbesondere eloxierte Dachsteine aus Beton, glasierte Dachziegel, edelengobierte Dachziegel, eloxierte Stehfalzdeckungen, andere Metalle als Zink und Kupfer sowie Kunststoffe sind an Gebäuden als Materialien für die Dachendeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Gebäuden unzulässig.
  - Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dachendeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur Titanzinkblech und Kupfer als Materialien zulässig. Insbesondere eloxierte Bleche und andere Metalle sowie Kunststoffe sind an Dachflächen von Gebäuden in der Fläche für den Gemeinbedarf als Materialien für Verblechungen und Abdeckungen bei der Dachendeckung von Gebäuden unzulässig.
  - Die Flächen von Fahrgassen von Parkplätzen, von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Gehwegen sind mit Pflaster aus Naturstein zu befestigen. Es sind nur Borde aus Naturstein zulässig.
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf solchen Dachflächen zulässig, die von den Straßenräumen des Burgplatzes sowie der Straßen An der Darre, Oelstraße und Über den Steinen aus nicht eingesehen werden können.

### 10. Einfriedungen

- Einfriedungen sind nur längs der Straße An der Darre und der Oelstraße sowie längs der Grenzen zu den Flurstücken 36 und 40 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben zulässig.
- Zulässige Materialien für Einfriedungen sind Holz, Schmiedeeisen, Naturstein, Klinkermauerwerk, geputzte Mauerwerkswände und lebende Hecken sowie Stabgitterzäune in den Farben anthrazit oder verzinkt mit einer Gesamthöhe bis zu 6,00 m. Insbesondere Betonelemente, Kunststoffe, Verbundwerkstoffe mit Kunststoffanteil und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente sind als Material für Einfriedungen unzulässig.

### 11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandene Geländehöhe darf - außer für die Errichtung von Zufahrten zu Tiefgaragen - nur bis zu einem Höchstmaß von 0,75 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern verändert werden.

### 12. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Aschersleben.

### 13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

## III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Archäologischen Flächendenkmals Aschersleben im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

### Hochwasserschutz

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes außerhalb eines Überschwemmungsgebiets im Sinne des § 78b WHG.

## IV Hinweise

### Artenschutz

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots sollen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen als Nebenbestimmungen festgesetzt werden.

### Erhaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Gebietes der Erhaltungssatzung „Innenstadt“.

### Sanierungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des durch die Sanierungssatzung festgelegten Sanierungsgebietes „Aschersleben-Innenstadt“.

### Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA  
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und  
2. zu begrünen oder zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

<sup>1</sup> Dieses Regelwerk kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der VdS Schadenverhütung GmbH, Amsterdamer Straße 174, 50735 Köln bezogen werden.  
<sup>2</sup> Diese Farbsammlung kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der RAL gGmbH, Fränkische Straße 7, 53229 Bonn bezogen werden.

## Planzeichenerklärung

### 1. Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- 1,0 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB) (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

### 6. Versorgungsleitungen

- Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: Gasleitung, Fernwärme = ASCANETZ GmbH, Telekommunikationslinien = Telekom Deutschland GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 7. Regelungen für die Stadterhaltung

- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- D Archäologisches Flächendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- S Sanierungsgebiet (§ 142 Abs. 1 BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des übrigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Darre“

### 9. Nutzungsschablone

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. NHN	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

### 10. Bestandsangaben

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Baum
- Begrenzungsline
- Höhen in m ü. NHN

## Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 10 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Darre“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom \_\_\_\_2025 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am \_\_\_\_2025 erfolgt.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom \_\_\_\_2025 bis einschließlich zum \_\_\_\_2025 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 den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am \_\_\_\_2025 bekannt gemacht worden.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am \_\_\_\_2025 vom Stadtrat der Stadt Aschersleben als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Aschersleben vom \_\_\_\_2025 gebilligt.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

6. Die Stelle, bei der die 1. 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 \_\_\_\_2025 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_2023 in Kraft getreten.

Stadt Aschersleben, \_\_\_\_2025  
Oberbürgermeister

## Stadt Aschersleben

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ in Aschersleben mit örtlicher Bauvorschrift

Verfahrensstand: Entwurf  
Maßstab: 1 : 500  
Datum: 09.09.2025



Kartengrundlage:  
[Digitale Topographische Karten (DTK 10) / März 2023]  
© GeoBasis-DE/ LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.qvodata.de/dl-de/by-2-0)

**PLANVERFASSER:**  
**Stadt 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 Kiebiß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3 c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3 d