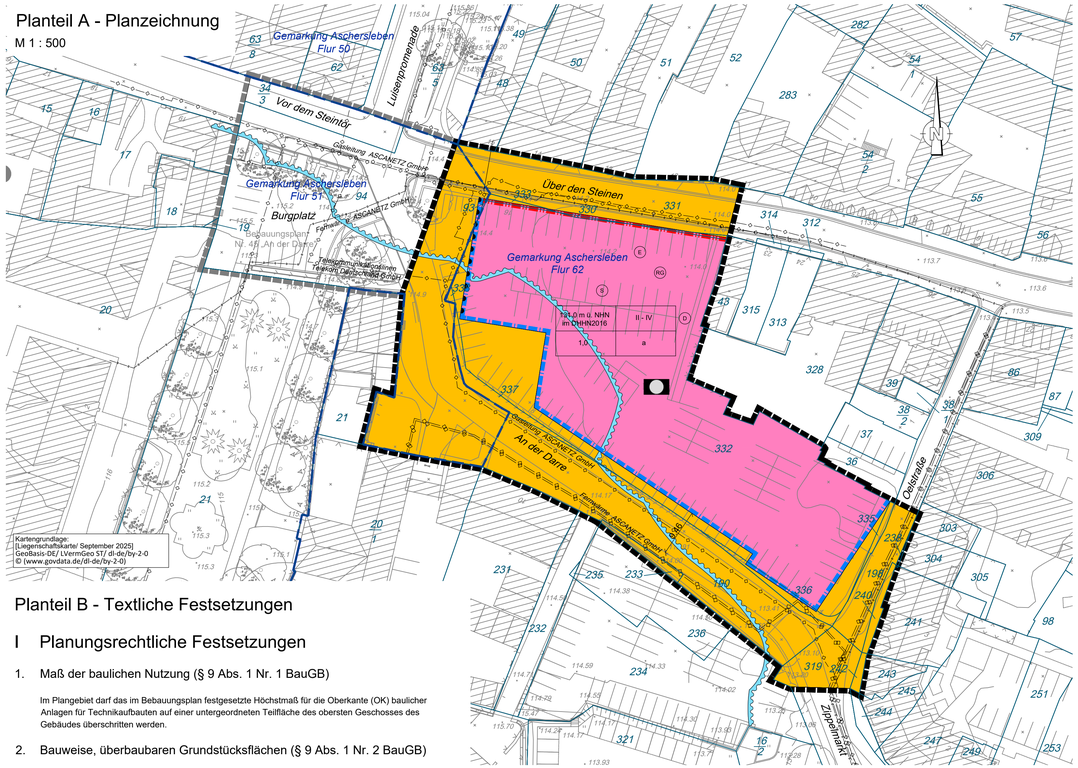
Planteil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Planteil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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.

2. 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 die seitliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen 22) gebaut werden muss und dass an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Oelstraße) gebaut werden darf.

3. 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.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

5. 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.[1]

II Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

6. 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.

7. Dachgestaltung

Zu den angrenzenden Straßen ist gegenüber den Fassaden ein Dachüberstand von mindestens 40 cm und höchstens 50 cm vorzusehen.

8. Fassadengestaltung

8.1 Die Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind jeweils an mehreren Stellen vertikal zu gliedern.

8.2 In den Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig.

9. Materialien

9.1 Für die Außenhaut der Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Außenputz, Vormauerziegel, Klinker 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Für die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende Dachziegel aus Ton in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karminrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot),3016 (Korallenrot), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7024 (Graphitgrau), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischtöne der Farbsammlung RAL Classic[2], Dachschiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech oder Kupferblech zulässig. Insbesondere Dachsteine aus Beton, glasierte Dachziegel, edelengobierte Dachziegel, eloxierte Stehfalzdeckungen, andere Metalle als Zink und Kupfer sowie Kunststoffe sind an Gebäuden als Materialien für die Dacheindeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Gebäuden unzulässig.

9.5 Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung 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 Dacheindeckung von Gebäuden unzulässig.

9.6 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.

9.7 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

10.1 Einfriedungen sind nur längs der Straße An der Darre und der Oelstraße sowie längs der Grenzen zu den Flurstücken 36 und 328 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben zulässig.

10.2 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.

Baugrund

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zum Entwurf vom 29.06.2023 kann der oberflächennahe Untergrund im Bereich des Vorhabens aus mehreren Metern mächtiger anthropogener Auffüllung bestehen. Je nach Lagerung der anthropogenen Aufschüttungen können durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden, zudem kann es bei einem zusätzlichen Wassereintrag (bspw. Versickerung) zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist eine Untersuchung des Baugrundes zu empfehlen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Allgemein ist es empfehlenswert, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2" durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Denkmalschutz

Es ist gemäß § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmalen sind gemäß § 9 Abs. 2 DenkmSchG LSA verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bei der Zugänglichmachung der im Eigentum von Land oder Kommunen stehenden Kulturdenkmale ist den Belangen von behinderten Menschen Rechnung zu tragen.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises einzureichen.

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 bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Einer Überbauung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Längsverlauf mit Bordsteinen, Gossen, Mulden oder mit gebundenen Trag- oder Deckschichten stimmt die Telekom Deutschland GmbH nicht zu. In Straßen- und Einmündungskreuzungen sind deren Linien mit Kabelschutzrohren gesichert. Sollten Straßenkreuzungen oder Einmündungen geändert oder erweitert werden, bittet die Telekom Deutschland GmbH um Informationen, damit deren bestehenden Kabelschutzrohre verlängert werden. Eine Lageveränderung bedarf der Zustimmung des Unternehmens.

[1] 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.
[2] 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

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und BauGB)

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

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	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

(§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

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

6. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

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

7. Regelungen für die Stadterhaltung

(§ 172 Abs. 1 BauGB)

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 im DHHN2016	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

10. Bestandsangaben

	Flurgrenzen		Baum
	Flurstücksgrenzen		Begrenzungsline
29	Flurstücksnummer	113,20	Höhen in m ü. NHN
	Gebäude mit Hausnummer		

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 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348, 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, __.__.20__ _____ Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 26.11.2025 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am 03.12.2025 erfolgt.

Stadt Aschersleben, __.__.20__ _____ Oberbürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 05.12.2025 bis einschließlich zum 19.01.2026 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 03.12.2025 bekannt gemacht worden.

Stadt Aschersleben, __.__.20__ _____ Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.20__ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Aschersleben, __.__.20__ _____ Oberbürgermeister

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am __.__.20__ vom Stadtrat der Stadt Aschersleben als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Aschersleben vom__.__.20__ gebilligt.

Stadt Aschersleben, __.__.20__ _____ Oberbürgermeister

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

Stadt Aschersleben, __.__.20__ _____ 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 __.__.20__ 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 __.__.20__ in Kraft getreten.

Stadt Aschersleben, __.__.20__ _____ Oberbürgermeister

Stadt Aschersleben

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

Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss
Maßstab: 1 : 500 Datum: 03.03.2026

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

PLANVERFASSER:

Stadt Aschersleben
Stadtplanungsamt
Markt 1
06449 Aschersleben

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

D:\Projekte_2025\ - Änderung B-Plan an der Darre in Aschersleben\Bauleitplan\B-Plan 050926.dwg