



Plangrundlage:
 Dipl.-Ing. Jürgen Heusel
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Sachsen-Anhalt
 Käthe-Kollwitz-Straße 11 Tel. 03471-627118 FAX 627114 E-mail: VermHeusel@t-online.de
 06406 Bernburg

Hinweis: Lagestatus 489.

- Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674) m.W.v. 30.04.2022
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
 - **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
 - **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA, S. 660)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
 - **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
 - **Hauptsatzung** der Stadt Alsleben (Saale) in der aktuellen Fassung



Übersichtsplan o.M. Quelle: google earth, Auszug vom 26.09.2022

Planzeichenerklärung
 gem. Planzeichenverordnung -PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802 geändert worden ist

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

 max. 9,00 m ü. Höhe OK Gelände
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

o	Baugrenze
o	Offene Bauweise
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Yellow box	Straßenverkehrsfläche
------------	-----------------------
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Green box	private Grünflächen
-----------	---------------------
 - Plaungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Green dashed line	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Green circle	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**

Black dashed line	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
White box	Flurstück
2192	Flurstücksnummer
3,00	Bemaßung
Black triangle	Einfahrt
Lightning bolt	Beleuchtung, Bestand
Black rectangle	Einlauf, Bestand
Circle	Hydrant, Bestand
Circle with cross	Wasserschieber, Bestand
Circle with X	Strommast
- Erklärung der Nutzungsschablonen**
- | Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|------------------------|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | max. Höhe |

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen die Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.
 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgelegt.
 2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
 2.3 Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 festgesetzt.
 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.
 2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen wird auf 9,00 m festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
 3.1 Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
 3.2 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
 3.3 Das Errichten von Zaun und Toranlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Das Errichten von Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen die Zufahrten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
 - Verkehrerschließung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Sanderlebener Straße“ (Landesstraße L 85).
 4.2 Die innere Erschließung richtet sich nach der Anordnung der Gebäude und Parkflächen sowie dem Anlieferverkehr.
 - Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 Der im Norden des Plangebietes vorhandene alte Laubbaum ist zu erhalten.
 5.2 Im Kronenbereich des vorhandenen alten Laubbaumes, auf einer Fläche von 106 m², ist nur Scherrasen aus Gebrauchsrasen RSM 2.3 „Spielrasen“ oder RSM 2.2 Variante 1 zu verwenden. Es sind 25 g/m² Saatgut anzusetzen.
 5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Entlang der Plangebietsgrenzen werden in einer Breite von 3 m bodendeckende Gehölze in Kombination mit bodendeckenden Stauden angepflanzt.
 Bodendeckende Gehölze: Mindestqualität: 2 x v. im Container, 2-3 Triebe, Länge 20 bis 30 cm. Pflanzung mind. 5 Stk/m².
 Bodendeckende Stauden: Mindestqualität: Containerware.
 Es werden standorttypische, überwiegend heimische Gehölze (Pflanzenliste) gepflanzt. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.

5.4 Pflanzenliste bodendeckende Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Lonicera nitida „Elegant“	Heckenmyrthe
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenmyrthe
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Prunus laurocerasus „Mont Vernon“	Kirschlorbeer
Vinca major	Großblättriges Immergrün
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün

- 5.5 Die Gehölze sind gemäß DIN 18 915, der DIN 18 916 sowie der DIN 18 919 (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.
- 5.6 Nach der einjährigen Fertigstellungspflege sowie nach der darauffolgenden Anwuchspflege über einen Zeitraum von vier Jahren ist die Ausführung der Pflege jeweils der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Verlustexemplare sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.7 Die Endabnahme erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung durch die UNB und den Vorhabensträger. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen.
- 5.8 Die Pflanzung ist für die Dauer des Eingriffes (Bestand des Gewerbegebietes) zu erhalten.
- 5.9 Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen und ist innerhalb einer Frist von 2 Wochen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

- Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner Sitzung am 20.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) gefasst. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Saale-Wipper-Bote, Jahrgang 13, Nummer 06 vom 19. Mai 2022 bekannt gemacht worden.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 11 „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt. In der Fassung September 2022 in Diensträumen der Stadt Alsleben (Saale) vom . 2022 bis . 2022 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Saale-Wipper-Bote, Jahrgang 13, Nummer vom . 2022 bekannt gemacht.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom . 2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung September 2022 aufgefordert worden.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am . 2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung 2023 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner Sitzung am . 2023 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am . 2023 den Bebauungsplans Nr. 11 „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird hiermit ausgefertigt.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans „Sanderlebener Straße“ der Stadt Alsleben (Saale) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, Saale-Wipper-Bote, Jahrgang . Nummer vom . 2023 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. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
 Alsleben (Saale), den
 Siegel Bürgermeister

PRÄMABEL
 Satzung der Stadt Alsleben (Saale) über den Bebauungsplan Nr. 11 „Sanderlebener Straße“.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Sanderlebener Straße“ Stadt Alsleben (Saale), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

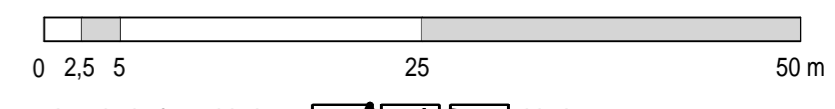
Teil A Planzeichnung Maßstab 1:500
 Planzeichenerklärung
 Teil B Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan Nr. 11
 "Sanderlebener Straße"**

Stadt Alsleben (Saale)
 Verbandsgemeinde Saale-Wipper
 Salzlandkreis

Fassung: Vorentwurf
 Stand: November 2022

Maßstab: 1:500



Landchaftsarchitektur
 Stadt * und Dorfplanung
 Aschersleben
 Dipl.-Ing. N.Khurana
 Landschaftsarchitektin

ASD

Lindenstrasse 22
 Aschersleben
 06449
 Telefon: (0 34 73) 91 21 17
 Telefax: (0 34 73) 91 21 18