

# TEIL A - Planzeichnung

M 1: 1.000



28/2

1004

Flur 2

2264

64/1

# TEIL B - Textliche Festsetzungen

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ordnungsgemäß zu versickern. Eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

### 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilflächen der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden beiderseits von vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

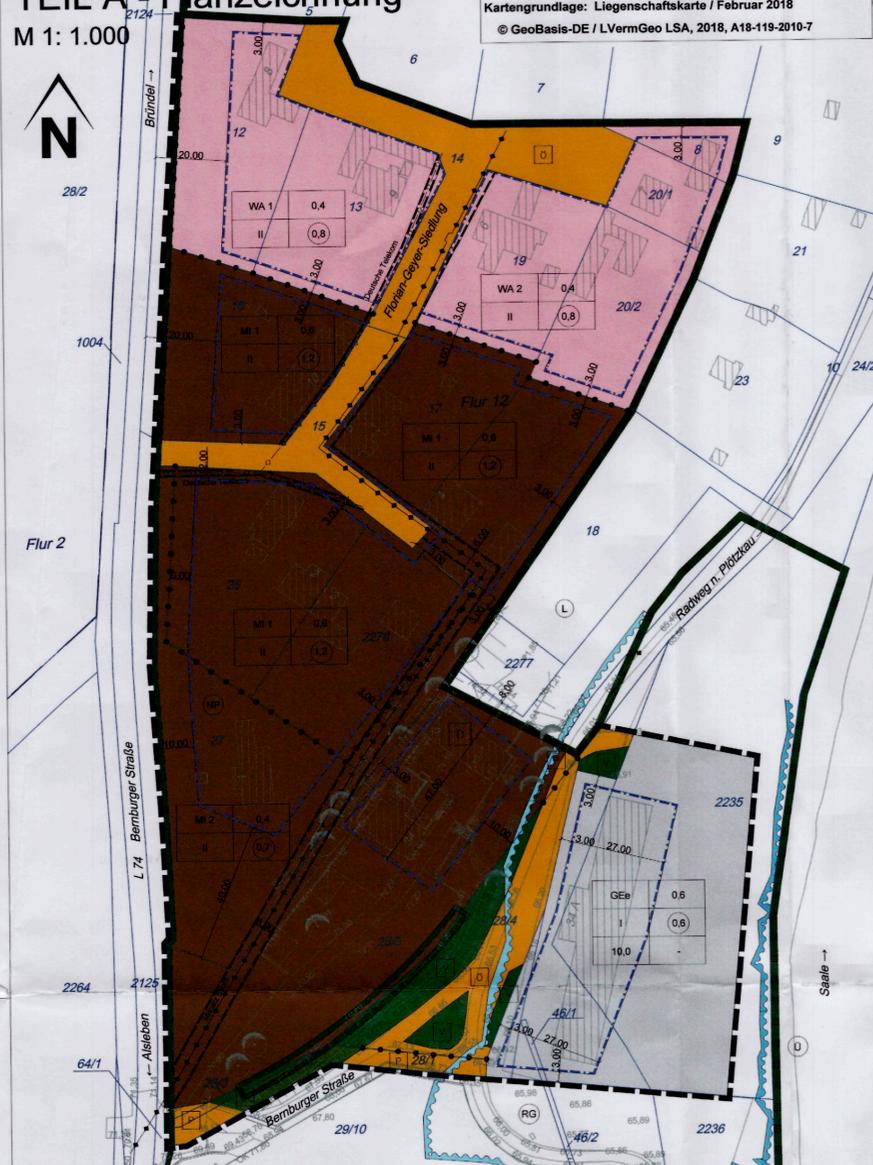
4.2 Auf Teilflächen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden beiderseits einer Niederspannungs-Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft (MITNETZ) Strom mbH Leitungsrechte zugunsten dieses Unternehmens festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

## II Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. Naturpark

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaleetal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde (MBl. LSA S. 686). Die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark „Unteres Saaleetal“ vom 27. Oktober 2005 enthält für das Gebiet des Naturparks keine Verbotsvorschriften.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Februar 2018  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, A18-119-2010-7



## 2. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der nachrichtlich übernommenen Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für einen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführten Eingriff in Natur und Landschaft

## 3. Denkmalschutz

Bei der nachrichtlich übernommenen Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt als Häusergruppe auf dem Grundstück Bemburger Straße 34.

## III Vermerk (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)

### Hochwasserschutz

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE und eine Teilfläche des Mischgebiets MI 2 liegen innerhalb des vermerkten Hochwasserrisikogebiets der Saale. Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG). Die Errichtung neuer Heizverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG). Heizverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 im Hochwasserrisikogebiet vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist (§ 78c Abs. 3 Satz 2 WHG). Sofern Heizverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von § 78c Abs. 3 Satz 2 WHG zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten (§ 78c Abs. 3 Satz 3 WHG).

## IV Hinweise

### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht nicht in das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ hinein.

## PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet MI	(§ 6 BauNVO)
GEE	Gewerbegebiet, eingeschränkt GE	(§ 8 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
1,2	Geschossflächenzahl, z.B. 1,2	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
10,0	Baumassenzahl	(§ 21 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Baugrenzen

---	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-----	-----------	----------------------

### 4. Verkehrsflächen

D	öffentliche Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	private Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
•••	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Versorgungsleitungen

○-○-○	unterirdisch Zweckbestimmung: - Telekom (Telekom Deutschland GmbH)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
•-•-•	oberirdisch Zweckbestimmung: - Strom (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, MITNETZ Strom)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 6. Grünflächen

■	private Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

U	Umgründung von Flächen für den Hochwasserschutz hier: Überschwemmungsgebiet	(§ 9 Abs. 6 a Satz 1 BauGB)
RG	Umgründung von Flächen für den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet	(§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

### 8. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

□	Umgründungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bestand	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
L	Umgründung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
NP	Landschaftsschutzgebiet	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
NP	Naturpark	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 9. Denkmalschutz

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
---	--	--------------------

### 10. Sonstige Planzeichen

---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
•••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl	

## Bestandsangaben

---	Flurgrenze	Böschung
---	Flurstücksgrenzen	Zaun
99/18	Flurstücksnummer	Befestigungswechsel
72.20	Gebäude mit Hausnummer	Höhen in m über NHN
○		Baum

## Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) die Aufstellung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 28.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde „Saale-Wipper“ vom 22.03.2018, berichtet am 27.09.2018, wiederholt am 26.09.2019 erfolgt.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) hat am 19.12.2019 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Montag	14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 16.00 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, am 19.12.2019 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Saale-Wipper“ bekannt gemacht worden.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15.07.2020 vom Stadtrat der Stadt Aisleben (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Aisleben (Saale) vom 15.07.2020 gebilligt.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Aisleben (Saale), 16.07.2020  
Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.07.2020 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Saale-Wipper“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.07.2020 in Kraft getreten.

Aisleben (Saale), 28.07.2020  
Bürgermeister

# Stadt Aisleben (Saale) BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Florian-Geyer-Siedlung“

Ausfertigung  
Stand: Juli 2020

M 1 : 1000

baumeister  
ingenieurbüro gmbh bemburg  
planung und beratung

steinstraße 3i  
06406 bemburg (saale)  
fon 03471 - 313 556

Städtischer Tiefbau  
Verkehrsanlagen  
Freianlagen  
Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d  
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebitz  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

D:\PROJEKTE\_2018\PLAN\_FLORIAN\_GEYER\_SIEDLUNG\AUSFERTIGUNG\BE-PLAN\_210720.DWG