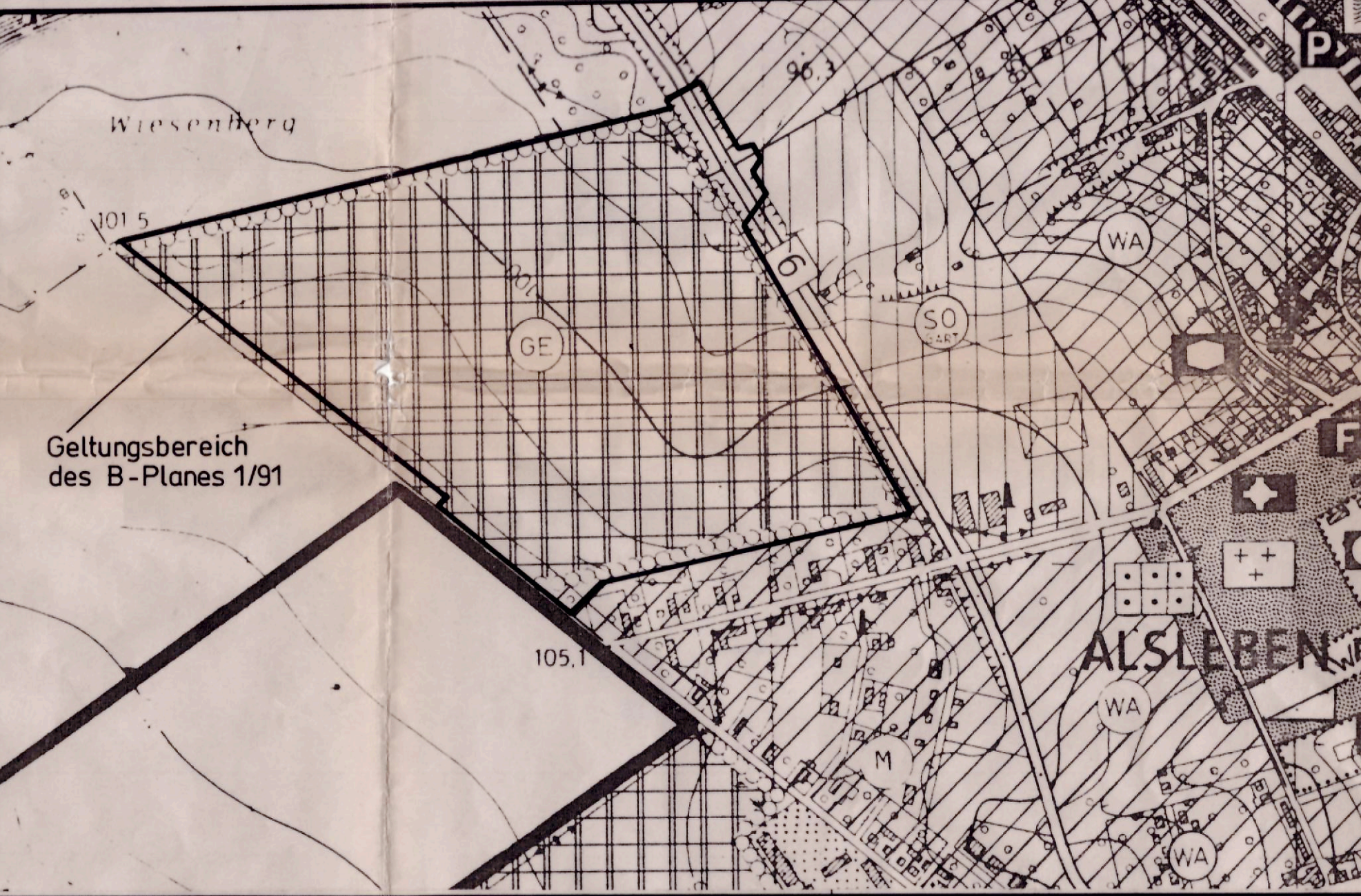


### Stadt Alsleben

Bebauungsplan Nr.1/91  
 Gewerbegebiet "Wiesenberg"  
 Gemarkung Alsleben  
 Flur 5,6,7  
 M. 1:1000

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M. 1:5000



### Textliche Festsetzungen

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sup>E</sup> (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**  
 Im "Eingeschränktem Gewerbegebiet GE<sup>E</sup>" sind nur solche Betriebe und Betriebsstätte zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 4 BauNVO)**  
 Im "Gewerbegebiet" und "Eingeschränktem Gewerbegebiet" sind die Grundflächen von Anlagen im Sinne des 1. Satzes des § 9 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen u.a.) auf die Grundfläche mitanzurechnen, wobei die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Höchstwert von 0,7 zulässig ist. Eine Überschreitung des Höchstwertes auch in geringfügigem Ausmaß ist unzulässig.
- Höhe handlicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes.  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Gebäudedichten über 50 m sind zulässig.
- Stellplätze, Garagen (§ 12 (6) BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**  
 Stellplätze, Garagen und Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 6.1 im "Gewerbegebiet" und im "Eingeschränktem Gewerbegebiet"  
 In "Gewerbegebiet" und im "Eingeschränktem Gewerbegebiet" sind 15 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Baum- und Strauchgehölzen naturnah zu bepflanzen und zu pflegen (Mahl max. 2 x pro Jahr). Dazu sollen Wiesen mit Gehölzgruppen geschaffen werden, der Gehölzflächenanteil beträgt dabei nicht weniger als 1/3 der Flächen.  
 Für diese Baum- und Strauchgehölze sind das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiesenberg" (Textteil) vorgegebene Artenspektrum und die Pflegehinweise bindend.  
 Der Baumanteil ist so zu bemessen, daß je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum gepflanzt wird.  
 Der Mindeststammumfang dieser Bäume beträgt 14/16 cm.  
 Baumscheiben müssen mindestens 4 m<sup>2</sup> groß sein.  
 Die Baum- und Strauchgehölze sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.  
 Im Rahmen des Stellplatzangebotes ist pro 5 Stellplätze jeweils ein heimischer standortgerechter Laubbäum (Mindeststammumfang 16/18 cm in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die Größe des Pflanzbeetes hat der Größe eines Stellplatzes zu entsprechen.  
 6.2 in den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Grünanlagen"  
 In den festgesetzten Teilbereichen A bis F sind folgende Maßnahmen durchzuführen, wobei alle nachfolgend genannten Neuanpflanzungen unter Verwendung ausschließlich heimischer standortgerechter Pflanzenarten auszuführen sind:  
 Teilbereich A: Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Oberflächenentwässerung, Gestaltung als naturnahes Feuchtbioskop  
 Teilbereich B: Sicherung, Erhalt, Ergänzung und Neuanlage von Obstbaumreihen  
 Teilbereich C: Dichte gruppenartige Anpflanzung bzw. Aufforstung von Gehölzen mit extensiven Wiesenflächen als Lichtschneise  
 Teilbereich D: Anlage naturnaher offener Verbindungsgräben zur Versickerung und kontrollierten Abführung des Oberflächenwassers mit grabenbegleitenden Anpflanzungen.  
 Teilbereich E: Extensive Wiesenfläche mit partieller Pflanzung von Obstblämen  
 Alle Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes (Text- und Kartenteil) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wiesenberg" mit den dort angegebenen Pflanzenarten und Pflegemaßnahmen durchzuführen.  
 7. **Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**  
 In den Baugebieten wird eine Begrünung als Grasdach auf 40 % der Dachfläche für Gebäude mit einer Dachfläche bis 500 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit Dachflächen größer als 500 m<sup>2</sup> sind mindestens 200 m<sup>2</sup> als Grasdach auszubilden. Die Dachfläche wird horizontal in Traufhöhe ermittelt. Bei Dachneigungen größer als 15 % sind ausnahmsweise andere Dachausbildungen zulässig.

### Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am ... beschlossen. Der Aufstellungsbescheid des Bebauungsplans Nr. ... ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO besiegelt worden.

Bürgermeister: *[Signature]*

Die für Raumordnung und Landschaftszuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO besiegelt worden.

Bürgermeister: *[Signature]*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.09.97 durchgeführt worden. / Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertretung vom ... ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Alsleben, den 28.02.92

Bürgermeister: *[Signature]*

Der katastralmäßige Bestand an ... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt!

Bauamt: *[Signature]* vom 03. März 92

Katastramt: *[Signature]* vom 03. März 92

Entwurf und Verfahrensbeteiligung: *[Signature]* vom 16.09.91

Neuenburg

Gebüddert: *[Signature]*

Projektleitung: Dipl.-Ing. L. Winter

Technische Mitarbeit: K. Wilms

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ordnung und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.10.91 ordentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.10.91 bis 09.12.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen können.

Alsleben, den 28.02.92

Bürgermeister: *[Signature]*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde hat in ihrer Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 08.02.92 ... als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Alsleben, den 28.02.92

Stadtverordnetenvorsteher: *[Signature]*

Gemeindevorsteher: *[Signature]*

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.05.1996 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen: erst ...

Alsleben, den 19.05.1996

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beauftragten der Stadtverordnetenversammlung / Gemeindevertretung vom 24.05.1996 zur Kenntnis der Verwaltungsbehörde und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgegeben.

Alsleben, den 12.04.1996

Bürgermeister: *[Signature]*

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 27.04.1996 ordentlich bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.04.1996 rechtsverbindlich geworden.

Alsleben, den 12.04.1996

Bürgermeister: *[Signature]*

Inverhall eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Alsleben, den 12.04.1996

Bürgermeister: *[Signature]*

Inverhall von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

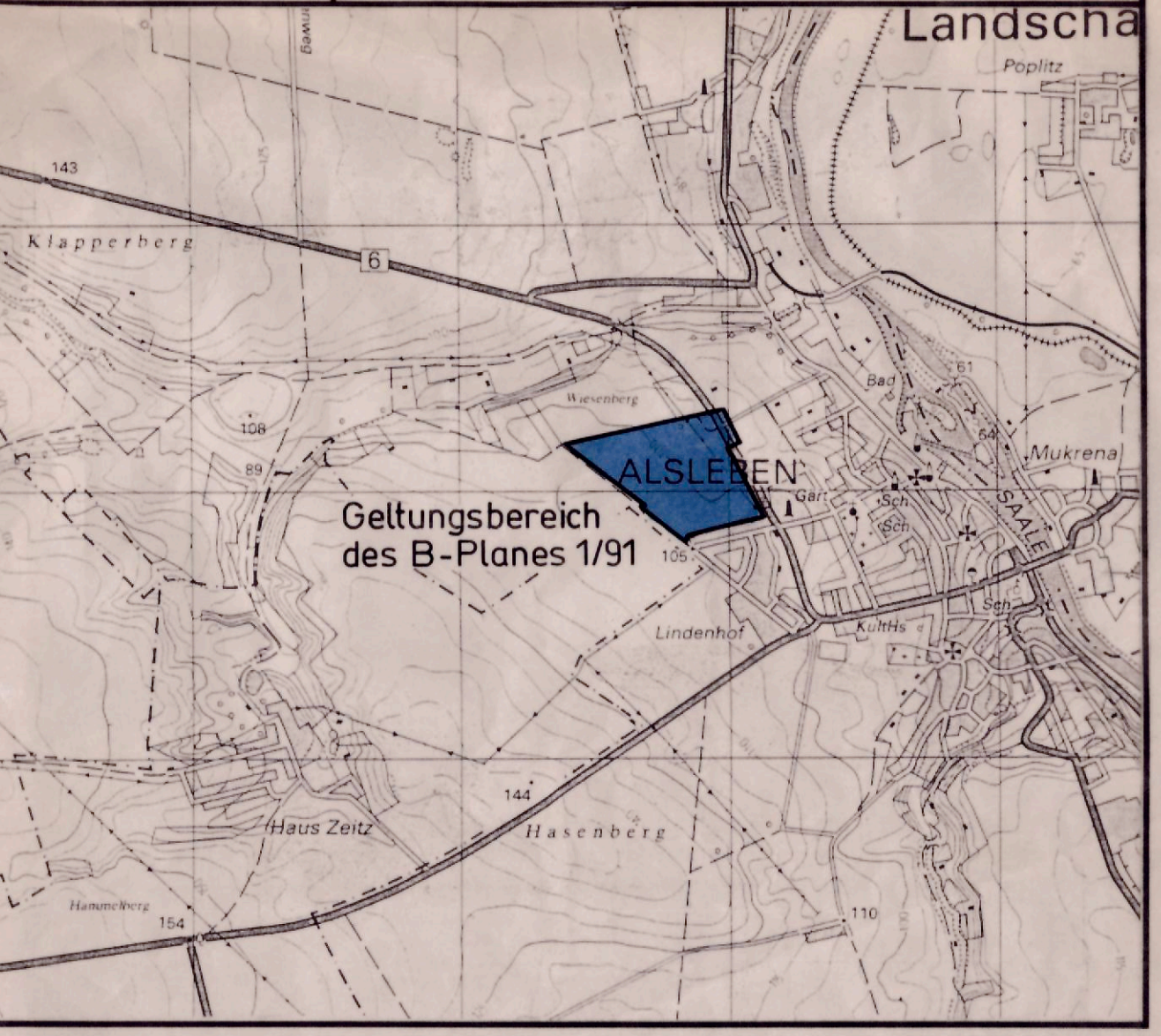
den

Bürgermeister: *[Signature]*

### Planzeichenerklärung

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GEE Gewerbegebiet mit Einschränkung (vgl. textl. Festsetzung Ziff.1)</p>	<p><b>4. Verkehrsflächen</b></p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Geh- + Radweg</p> <p>— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>— Oberkante der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen m über NN (99 Abs.2 BauGB)</p>	<p><b>6. Flächen für die Wasserwirtschaft</b></p> <p>— Grenze des Wasserschutzgebietes, Schutzzone III</p>	<p><b>8. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>z.B. TF-1</p> <p>— siehe textliche Festsetzung Ziff.1</p>
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>0,6 Grundflächenzahl</p> <p>12 Geschossflächenzahl</p> <p>GH: 10,00 maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. textl. Festsetzung Ziff.1.3)</p>	<p><b>5. Grünflächen</b></p> <p>— Öffentliche Grünfläche</p> <p>— Zweckbestimmung:</p> <p>— Naturnaher Grünanlage</p>	<p><b>7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b></p> <p>— Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche der Maßnahmen gem. textlicher Festsetzung Ziff.7</p> <p>— Teilbereiche gem. textlicher Festsetzung Ziff.7</p> <p>— zu erhaltender Einzelbaum</p>	
<p><b>3. Bauweise, Baugrenzen</b></p> <p>a abweichende Bauweise (vgl. textl. Festsetzung Ziff.4)</p> <p>II Baugrenzen (vgl. textl. Festsetzung Ziff.5)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>			

### Übersichtsplan M. 1:25000



**Stadt Alsleben**

Bebauungsplan Nr.1/91  
 "Gewerbegebiet Wiesenberg"  
 M. 1:1000

Thalen Consulting GmbH Neuenburg

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Erlassungsvertrages vom 31. August 1990, in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122),

des § 83 der Bauordnung für die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen i.d.F. vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

und des § 21 der Kommunalverfassung der DDR i.d.F. vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt / die Gemeindevertretung der Gemeinde Alsleben, bestehend aus der Planungs- und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Blauverzeichnissen über die Gestaltung, die Festsetzungen beschlossen.

Alsleben, den 28.02.1992

Stadtverordnetenvorsteher: *[Signature]*

Gemeindevorsteher: *[Signature]*