

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet - Am Spittelsberg“, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung
Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 30. Oktober 2013 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 30.10.2013

Siegel

.....
(Michelmann)
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Von den im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nur

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- zulässig.

2.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur zulässig durch:

- (1) Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (bei Pflaster mindestens 20 % Fugenanteil)
- (2) Garagen und Nebenanlagen
 - mit Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mind. 5 cm) oder
 - mit Fassadenbegrünung (mind. 50 % der vertikalen Hüllflächen des überdachten Raumes)

4.0 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 4.1** Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 Meter betragen.
- 4.2** Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen jeweils höchstens 6,0 m breit sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

5.0 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Gebäudeseiten der Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zu der in der Planzeichnung festgesetzten Firstlinie  anzuordnen.

6.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Von der Bundesstraße B 185 (Ermslebener Straße) sind in dem Abschnitt, der als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet ist, keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten über eine Länge von 117 m zulässig.

7.0 Immissionsschutz

- 7.1** Im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile zum Schutz gegen Außenlärm nachzuweisen. Der Schallschutznachweis ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.
- 7.2** Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen und innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, sind
- die vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsbereiche nach Osten und Südosten zu orientieren
 - Aufschüttungen und Einfriedungen im Zusammenhang mit Bepflanzungen so zu gestalten, dass beruhigte Aufenthaltsbereiche geschaffen werden können
- 7.3** Für die Beurteilung des vor dem Gebäude auftretenden bzw. zu erwartenden Außenlärms sind für die verschiedenen Lärmarten die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.4** Die Umfassungsbauteile zu schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der Geräuschsituation auszulegen. Der Nachweis dazu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 8.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
- (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 8.1** Die Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf (vergl. § 19 Abs. 2 BauNVO), ist flächendeckend zu bepflanzen.
- 8.2** Auf den als private Grünfläche – Nutzungszweck Dauerkleingarten - gekennzeichneten Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen wie Lauben und Geräteräume nach dem Bundeskleingartengesetz zulässig.

- 8.3** Auf je 100 m² bebauter und versiegelter Fläche sind 1 Laubbaum (StU 14 - 16 cm) standortverträglicher Art, der potentiell natürlichen Vegetation und 5 Sträucher (60 - 100 cm hoch) oder 1 hochstämmiger Obstbaum (StU 8 - 10 cm) und 5 Sträucher zu pflanzen.
- 8.4** Je Stellplatz ist zusätzlich 1 Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

9.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- LR 1:** Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Aschersleben GmbH (SWA Trinkwasserversorgungsleitung).
- LR 2:** Leitungsrecht zugunsten der Agro GbR (Abwasserleitung Niederschlagswasser).

Empfehlung - Pflanzenliste:

Mittelgroße Laubbäume

botanisch	Deutsch	Wuchshöhe
Acer negundo	- Eschen-Ahorn	15 - 20 m
Acer campestre	- Feld-Ahorn	15 m
Sorbus aucuparia	- Eberesche	15 m
Sorbus aria, magnifica	- Mehlbeere	10 m
Sorbus domestica	- Speierling	10 - 15 m
Sorbus torminalis	- Elsbeere	15 m
Malus domestica	- Apfel	7 - 10 m
Pyrus communis	- Birne	10 - 15 m
Prunus avium	- Süßkirsche	10 - 15 m
Prunus communis	- Pflaume	7 - 10 m
Juglans regia	- Walnuss	10 - 15 m
Acer platanoides, Schwedleri	- Blut-Ahorn	15 m

Hohe Sträucher

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	4 - 6 m
Cornus mas	- Kornelkirsche	5 - 7 m
Cornus alba	- Weißer Hartriegel	2 - 3 m
Corylus avellana	- Hasel	4 - 6 m
Ligustrum vulgare	- Liguster	3 - 5 m
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	4 - 6 m
Syringa vulgaris	- Flieder	4 - 6 m

Niedere Sträucher

Symphoricarpos albus laevigatus	- Gemeine Schneebeere	1 - 2 m
Spiraea arguta	- Braut Spiere	1 - 2 m
Daphne mezereum	- Seidelbast	1 - 2 m
Cytisus Hybriden	- Edel-Ginster	1 - 2 m
Potentilla	- Fingerkraut	1 m
Forsythia intermedia	- Forsythie	1 - 2 m
Cotoneaster horizontalis	- Fächer-Mispel	1 - 1,5 m
Hypericum calycinum	- Johannisstrauch	0,5 m

Kletterpflanzen

Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis alpina	- Alpen-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	- Jungfernrebe
Wisteria sinensis	- Glycinie