

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 29
„Wohngebiet - Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ in
Aschersleben**

Inhaltsverzeichnis der textlichen Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 29

Stadt Aschersleben

Stand: Satzungsbeschluss

Landkreis Aschersleben - Straßfurt

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	3
3.	Maß der baulichen Nutzung	3
4.	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	4
5.	Stellung der baulichen Anlagen	4
6.	Nebenanlagen	4
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
8.	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	5
9.	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	5
10.	Ordnungswidrigkeit	6

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben, Landkreis Aschersleben-Staßfurt, hat aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141. ber. 1998 S. 137) und der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet - Schmidtmannstraße, Am Musikerviertel“, bestehend aus:

der Planzeichnung (Teil A) und nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B)

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 29.11.2000 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 23. Januar 2001

Siegel

.....
(Michelmann)
Oberbürgermeister

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141. ber. 1998 S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauNVO)

1.1 Von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO im reinen Wohngebiet (WR) vorgesehenen Ausnahmen, können ausnahmsweise zugelassen werden:

- dienstleistende Handwerksbetriebe wie Arztpraxen und Büros freiberuflich Tätiger, wenn die Räumlichkeiten im Hauptgebäude untergebracht werden und die Wohnfunktion des Gebäudes überwiegt.

1.2 Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

2.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) 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
- Fassadenbegrünung (mind. 50 % der vertikalen Hüllflächen des überdachten Raumes)

3.2 Ausnahmen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können in Einzelfällen zugelassen werden:

Treppenträume und überdachte Hauseingänge
(§ 23 Abs. 2 bzw. 3 Satz 3 und Abs. 5 BauNVO)

Hinweis: Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß u. a. aus der Sicht öffentlicher Belange (wie Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohnverhältnisse) keine Bedenken bestehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

4.0 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Die Errichtung von Garagen und Carports sowie die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der Erschließungsflächen, zulässig, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Ausnahmsweise können Garagen, Teile von Garagen, Carports und deren Nebengelände mit einer Grundfläche von höchstens 12,0 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,0 Meter betragen.

4.3 Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen jeweils höchstens 3,5 Meter 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 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Geräteschuppen, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 12,0 m² (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

7.1

Das Gelände eines Baugrundstücks darf höchstens bis zum niedrigsten Punkt seines natürlichen Geländeverlaufs abgegraben und höchstens bis zum höchsten Punktes aufgeschüttet werden.

Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 1,5 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. Das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist - soweit erforderlich - zur Grundstücksgrenze im Neigungsverhältnis von mindestens 1:3 zu böschen.

Die Anlage von Treppen und Garagenzufahrten bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Für Aufschüttungen ist der bei Erdarbeiten im Bereich des Plangebietes anfallende Boden zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

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 je 80 m² bebauter und versiegelter Fläche sind 1 Laubbaum (StU 14 - 16 cm) standortverträglicher Art, der potentiell natürlichen Vegetation und 8 Sträucher (60 - 100 cm hoch) oder 2 Obstbäume (StU 8 - 10 cm) und 8 Sträucher zu bepflanzen.

- 8.3** Bei den Grundstücken, die an die südliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches grenzen, ist entlang der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze die an die Grenze des Geltungsbereiches angrenzt, auf den Grundstücken zur optischen Abschirmung eine mindestens 3,0 Meter breite, dichte und durchlaufende Anpflanzung aus standortverträglichen Sträuchern (Pflanzenabstand 1 m) der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen. Die Anpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe GOP).

9. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,6 Meter über dem höchsten bzw. unter dem tiefsten Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländes angeordnet werden. Von der festgesetzten Höhe können Ausnahmen i.S. v. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Die festgesetzte Höhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt der zugehörigen Erschließungsfläche (Zuwegung), bis zu 0,2 Metern überschritten werden (§ 9 Abs. 2 BauGB).

10. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Ziffern 1 bis 9 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.