

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner Sitzung am aufgrund der § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) in der jeweils geltenden Fassung und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Ziffer 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05. 10. 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“ , bestehend aus

Teil A: Planzeichnung mit Zeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 22. März 2006 als Satzung beschlossen.

Aschersleben,2006

Siegel

gez. Michelmann
.....
(Michelmann)
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis der textlichen Festsetzungen
zum

Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiet - Im Busch“

in Aschersleben

Stadt Aschersleben
Landkreis Aschersleben - Staßfurt

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise	5
4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten	5
5. Nebenanlagen	5
6. Stellung der baulichen Anlagen	5
7. Immissionsschutz im Mischgebiet (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA)	6
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
10. Bindungen für Bepflanzungen	8

Textliche Festsetzungen

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) 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, 479)

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

Allgemeines Wohngebiet / WA (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig.
(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

Mischgebiet / MI (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet (MI) ist nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

1.3 In den Mischgebietsteilen 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind von den nach § 6 Abs. 2 zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

1.4 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.5 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
(§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.6 Im Mischgebiet (MI) sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude freiberuflich Tätiger i.S.v. § 13 BauNVO.
(§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO)
- 1.7 In dem Mischgebietsteil 2 (MI 2) dürfen Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- 1.8 In den Mischgebietsteil 1 und 2 (MI 1 und MI 2) ist der Verkauf von Lebensmitteln bis zu einer Verkaufsraumfläche von 450 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1 Der bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnende Anteil der Grundflächen von den § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf um 50 vom Hundert der Grundflächen von Dächern, die dauerhaft begrünt werden, verringert werden.
Dauerhafte Begrünung im Sinne dieser Festsetzung ist auch eine Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

- 2.3 Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Satteldächer bis 45° Dachneigung zulässig.
- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 45° zulässig
- 2.5 Ausnahmen zur überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können in Einzelfällen zugelassen werden:

- Treppenräume 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.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3 In den Mischgebietsteilen 1 und 2 (MI 1 und MI 2) wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Einstellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.
(Ziffer 10 Textliche Festsetzungen).

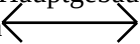
4.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsfläche muß vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3 m und hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.

4.3 In den Mischgebietsteilen 1 und 2 (MI 1 und MI 2) dürfen Grundstückszufahrten jeweils höchstens 6,0 m breit sein.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Gebäudeseiten der Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planzeichen  anzuordnen. Abweichungen bis 5° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7. Immissionsschutz im Mischgebiet (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

7.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen,

- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 BauO LSA) in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, insbesondere für Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume, und
- durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume

lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.

7.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmgeschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6, nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Für die genannten Aufenthaltsräume sind zusätzlich Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) überschreitet. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach VDI 2719

Für die Festlegung von Mindestwerten der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm, verursacht durch Schienenverkehr, sind Zonen unterschiedlich hoher Außenlärmbelastung den in DIN 4109 angegebenen Lärmpegelbereichen zuzuordnen:

Lärmpegelbereich I:	45 - 50 DB(A)
Lärmpegelbereich II:	50 - 55 DB(A)
Lärmpegelbereich III:	55 - 60 DB(A)
Lärmpegelbereich IV:	60 - 65 DB(A)

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.

7.5 Für die konstruktive Ausbildung der Lärmschutzwand sind folgende Parameter vorgesehen:

Länge: 3,50 m, Höhe 2,83 m von Berme

Höhe über SO 2,00 m, Bohrpfahlgründung sowie Ausfachung (Fa. Hösch) 3-Schicht-Dämmplatte (ALU-MIWO) hochabsorbierend

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 8.1 Der parallel zur südlichen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufende Buschmühlengraben ist als Graben zu erhalten.
- 8.2 Eine Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante wird als Gewässerschutzstreifen festgesetzt.
- 8.3 Im Abschnitt A ist ein Geländerstreifen in einer Breite von 2,00 m ab Böschungsoberkante als Grünfläche zu belassen. Auf den verbliebenen 3,00 m erfolgt die Bepflanzung entsprechend Pflanzliste. Im Abschnitt B ist der Gewässerschonstreifen auf einer Breite von 5,00 m als Rasenfläche auszubilden.
- 8.4 Nebenanlagen und Zäune sind im Bereich des Gewässerschonstreifens nicht zulässig.
- 8.5 Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Mischgebietes in die landschaftliche Umgebung, zur Abschirmung der Stellplatzflächen und der gewerblichen Nutzungen auf dem gekennzeichneten Grundstücksstreifen mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht als Zufahrten angelegt werden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von Sicht behindernden Nutzungen freizuhalten sind.(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen).
Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume im Abstand von 8 m, im Randbereich kleinkronige Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.
- 8.6 Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche, Grünanlage mit Spielplatz festgesetzte Fläche, ist zu 25% mit Laubbäumen entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, oder als Stammbusch, mindestens 3,5 m hoch, und Sträuchern, mindestens 1 m hoch, zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume soll mindestens 15% der Gesamtstückzahl betragen. Es sind nur Arten zu verwenden, die die Gesundheit von Kindern nicht gefährden können.
- 8.7 Die Kleingartenanlage „Speckseite“ wird als Dauerkleingarten festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 9.1 An den Planstraßen B und D sind je Parktasche 2 mittelgroße Laubbäume (jeweils am Anfang und am Ende der Parktasche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Die durch das Mischgebiet führende Planstraße E ist beidseitig mit mittelgroßen Laubbäumen im Abstand von je 8 m zu bepflanzen.
- 9.3 Neue anzulegende begeh- und befahrbare Verkehrsflächen die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie befahrbare Wohnwege, Pkw-Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden.

- 9.4 Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist verzögert in den Vorfluter weiterzuleiten, soweit geologische, hydrologische oder rechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- 9.5 Der bei Aushubarbeiten im Bereich des Plangebiets anfallende Boden ist für Aufschüttungen oder zum Austausch von Boden zu verwenden, soweit betriebliche, grünordnerische oder landschaftspflegerische Gründe nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.6 Abgetragener Mutterboden ist ausschließlich für vegetationstechnische Zwecke im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wiederzuverwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202 BauGB)

10. Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 10.1 Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Erhaltung, Wiederherstellung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind vorwiegend Pflanzenarten zu verwenden, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind. Für das Anpflanzen sind die in Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.
- 10.2 Für die bebauten und versiegelten Flächen, für Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sind pro 100 m² bebauter und versiegelter Fläche:
- 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder
 - 2 mittel- bzw. hochstämmige Obstbäume (regionale Obstsorten, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.3 In den Mischgebietsteilen (MI 1 und MI 2) ist je fünf Pkw-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 16 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung in eine mindestens 1,5 m breite, dicht mit standortgerechten und/oder Stauden dauerhaft begrünzte und nachhaltig gegenüber Überfahren gesicherte Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.4 Anpflanzungen und Vegetationsflächen sind artgerecht zu pflegen, ständig zu erhalten und - soweit erforderlich - zu ergänzen, zu erneuern und nachhaltig gegen Überfahren oder andere Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 10.5 Je Bauparzelle sind von den festgelegten Gehölzen zwei Laubbäume entlang der angrenzenden öffentlichen Straße zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.6 Die grünordnerischen Maßnahmen sind nach Abschluss der baulichen Maßnahmen bis max. 18 Monate zu realisieren.

Pflanzenliste:Großkronige Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Mittelgroße Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Holzbirne	(Pyrus communis)

Sträucher

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Seidelbast	(Daphne mezereum)
Liguster	(Ligustrum vilgare)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)

Arten für Gewässerschonstreifen

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Feldulme	(Ulmus minor)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Stieleiche	(Quercus robur)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Salweide	(Salix caprea)

Arten für Spielplätze

Acer campestre	(Feldahorn)
Sorbus aucuparia "Edulus"	(Eberesche)
Amelanchier laevis	(Felsenbirne)
Corylus avellana	(Hasel)
Buddleja alternifolia	(Sommerflieder)
Philadelphus coronarius	(Falscher Jasmin)
Spiraea vanhouttei	(Spierstrauch)
Syringa vulgaris	(Gemeiner Flieder)