BEBAUUNGSPLAN Nr. 31, TEIL A - "WOHNGEBIET AN DER LEHMKUHLE"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 87 BauO LSA vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994, S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Aschersleben vom und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, Teil A mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "Wohngebiet - An der Lehmkuhle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text mit Begründung (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung M 1.500 mit Zeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Aschersleben vom 25.11.1998.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Aschersleben, Nr. 26, am 23.12.1998 erfolgt.

Aschersleben, den 10.10.2000

Der Oberbürgermeister

2.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Aschersleben, den 10.10.2000

Der Oberbürgermeister

3.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand am 01.07.1999 statt.

Aschersleben, den 10.10.2000

Der Oberbürgermeister

4.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aschersleben, den 10.10.2000

Der Oberbürgermeister

5.

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat am 27.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31, Teil A, mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 87 BauO LSA "Wohngebiet – An der Lehmkuhle" in Aschersleben, einschließlich Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Aschersleben, den 10.10.2000

Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 31, TEIL A - "WOHNGEBIET AN DER LEHMKUHLE"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 87 BauO LSA vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.06.1994, S. 723) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Aschersleben vom und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, Teil A mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "Wohngebiet - An der Lehmkuhle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text mit Begründung (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung M 1.500 mit Zeichenerklärung
Teil B: Textliche Festsetzungen

TEIL B - TEXTTEIL

Grundlagen des Bebauungsplans:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zulässig:

- Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO, Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO.
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind zulässig, wenn sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen. Bauliche Anlagen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 BauNVO gelten folgende Obergrenzen:

- Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 BauNVO in (WR) und (WA) je Lage = 0,3 bis 0,4
- Maximale Traufhöhe nach § 16 (3), Nr. 2 BauNVO je Lage = 4 bis 5 m
(Traufe = Schnittpunkt zwischen Außenkante senkrechter Außenwand und Oberfläche der Dachhaut)
(Traufhöhe = Differenz zwischen Traufe und Oberfläche des angrenzenden Geländes)

3. Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO
- Am Knoten B6/"An der Lehmkuhle" ist mit Markierung und Einschrieb ein nichtbebaubarer Bereich (Sichtdreieck)
zur Verbesserung der Verkehrssicherheit festgelegt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO mit bebauten Flächen von max. 35 m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch:

- öffentliche Straßen ("An der Lehmkuhle, Planstraße A), mit einseitigem Fußweg und Randstreifen.
- befahrbare Wohnwege (Wohnweg 1 und 2, Verbindungsweg), z.T. mit einseitigen Fußwegen und

Randstreifen

Verkehrsbeschränkende und -beruhigende Maßnahmen (Tempo-30-Zone, Zeichen 326-40) sind vorgesehen.

An Ein- u. Ausfahrten der Grundstücke sind die Tore 1,0 m in das Grundstück zurückzusetzen.

Die zur privaten Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf den Wohngrundstücken zu errichten.

Das Regenwasser der Straßen und Wohnwege wird unterirdisch abgeleitet. Entsprechende Einläufe sind vorzusehen.

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Für besondere Zweckbestimmung –Zufahrt zu den Leitungsrechten für Instandhaltungsmaßnahmen– am Ende des Wohnweges 2, ca. 42 m².

- Keine Bebauung zulässig

5. Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte

In der Nähe des Anschlusses der Planstraße A an die Straße "An der Lehmkuhle" ist eine Fläche von ca 16 m² zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Leitungen der Ver- und Entsorgung werden grundsätzlich im öffentlichen Bauraum der Wohnwege errichtet. Die Hauptleitungen sind im Plan eingezeichnet.

- Leitungsrechte

Auf dem Grundstück Flur 94 - 12 werden zusätzlich 4,0 m breite Leitungsrechte nach § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB zugunsten der Abwasserentsorgung festgelegt.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Leitungsrechte sind Hochbaumaßnahmen nicht zulässig.

6. Grünflächen und Anpflanzungen

6.1 Öffentliche Grünflächen

- Wegebegrünung

Entlang der Straße "An der Lehmkuhle" und der Wohnwege 1, 2 erfolgt eine Begrünung des Straßen/Wegerandstreifens. An der Straße "An der Lehmkuhle" erfolgt eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen entsprechend der Festlegungen im Grünordnungsplan im Abstand von max. 15 m. Bei der Erschließung der Einzelgrundstücke sind die Zufahrten so zu legen, dass die neue Wegebepflanzung vollständig erhalten bleiben kann. Die Flächen um die Bäume sind mit Rasenaussaat zu begrünen.

- Regenwasser

Das Regenwasser öffentlicher Grünflächen ist je nach Bodenbeschaffenheit möglichst vor Ort zu versickern.

6.2 Private Grünflächen

Entsprechend der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ = 0,3 - 0,4) sind 60 - 70 % der Flächen auf den Wohngrundstücken nicht zu versiegeln. Die unversiegelten Flächen sind als Rasen, Beetfläche oder als Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Für die bebauten und versiegelten Flächen, für Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sind pro 100 qm Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

- 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

Die Grundstücksgrenzen zwischen den Wohngrundstücken und zum öffentlichen Verkehrsraum sind mit heimischen Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

- private Parkplätze

Stellplätze auf den Wohngrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu errichten.

(z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Fugenanteil über 25 %)

Garagen, Carports u.a. sind mit geeigneten Kletterpflanzen mindestens einseitig zu begrünen.

- Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und anderer nicht mit Schmutzwasser belasteter, versiegelter Flächen ist je nach Bodenbeschaffenheit möglichst auf dem Grundstück zu versickern

oder als Gießwasser zu speichern. Regenwassermulden, kleine Teiche u.a. Auffanglösungen sind zulässig.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Böschungsgelände mit schmalen Weg

In südlicher Fortsetzung der Planstraße A bis zur Grenze des Geltungsbereiches erfolgt die Pflege und Erhaltung von Böschungsf lächen entlang einer unbefestigten, öffentlichen Fußwegeverbindung.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Flächen werden als Grundstücksbegrenzung und Gliederung auf den privaten Grundstücken als mind. jeweils 2 m breiter Streifen festgesetzt und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Ein Pflanzschema wird nicht verordnet. Die Breiten der jeweiligen Pflanzflächen sind im Planteil mit Einschrieb dargestellt.

- ca. 1.413 m² große Pflanzfläche mit Lärmschutzwand, ca. 2,50 m hoch, an der westlichen Plangebietsgrenze

Die Gestaltung und Bepflanzung ist im Rahmen der ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Ein Pflanzschema wird nicht vorgegeben.

6.4 Umsetzung der Grünordnung

Zur Pflanzung und dauernden Erhaltung der Vegetation sind die geltenden DIN-Vorschriften zu beachten.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Eigentümer und ist in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

7. Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung im Wohngebiet "An der Lehmkuhle" (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich ist das Gebiet des B-Planes Nr. 31, Teil A - "Wohngebiet An der Lehmkuhle" der Stadt Aschersleben.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen u. Werbeanlagen.

§ 3 Dächer

Für Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° vorgeschrieben.

Für die Eindeckung der Dächer sind Dachziegel/Pfannen zu verwenden.

Doppelhäuser einer Gebäudegruppe sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Die Breite der Dachgauben darf max. 1/3 der Trauflänge betragen.

§ 4 Fassaden

Für Fassaden sind Putzflächen, Ziegelmauerwerk, Holz zulässig. Für Fassadenteile sind Glas und Verkleidungen aus natürlichen Materialien zulässig.

Fassadenlängen über 10,0 m müssen in einzelhausähnliche Abschnitte gegliedert sein.

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken, o.a. Begrünungen, auszuführen.

Sichtdurchlässige Metall- oder Holzzäune sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände. Diese sind allerdings beidseitig zu begrünen.

Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m sind in Verbindung mit Zäunen nach Satz 2 zulässig, wenn dadurch die Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschritten wird.

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, als Werbetafeln mit den max. Maßen von

0,60 x 0,40 m zulässig. Leuchtwerbung ist unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 diese örtlichen Bauvorschrift entspricht.

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