

STADT ASCHERSLEBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 31, TEIL A
„WOHNGEBIET - AN DER LEHMKUHLE“

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ZUR GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 87 BauO LSA)

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

AUFTRAGGEBER:

STADT ASCHERSLEBEN
BAUAMT
MARKT 1
06449 ASCHERSLEBEN

AUFTRAGNEHMER:

STADT + DORF
C. SENULA
BORNHOLZWEG 25
06484 QUEDLINBURG

BEARBEITUNGSSTAND: JANUAR/2001

Stadt Aschersleben
Bebauungsplan Nr. 31, Teil A „Wohngebiet - An der Lehmkuhle“

Inhaltsverzeichnis zur Begründung		Seite
1.	Vorbemerkung	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Lage und Größe des Plangebietes (Geltungsbereich)	3
2.2	Ziele der Bauleitplanung	5
2.3	Begründung	5
2.4	Planungsvorgaben	6
3.	Bestandsanalyse	7
3.1	Analyse Nutzung und bauliche Anlagen	7
3.2	Vorhandene Straßen und Wege	7
3.3	Technische Infrastruktur	7
3.4	Naturräumliche Bedingungen	7
3.4.1	Boden und Grundwasser	7
3.4.2	Flora und Fauna	8
3.5	Altlastenverdacht	10
3.6	Lärmschutz	10
4.	Planungskonzept	11
4.1	Nutzung	11
4.2	Verkehrerschließung	11
4.3	Technische Infrastruktur	12
4.4	Grünordnung und -gestaltung	13
5.	Flächenbilanz	13
6.	Bodenordnung	13
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
7.4	Verkehrsflächen	14
7.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.5	Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte	15
7.6	Grünflächen und Anpflanzungen	15
7.6.1	Maßnahmen zur Förderung der Wasserversickerung/Grünstreifen	15
7.6.2	Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken	15
7.6.3	Erhalt und Aufwertung eines Teilabschnitts der Obstbaumreihe...	16
7.6.4	Abpflanzung des Wohngebietes gegenüber dem Heizwerk	16
7.6.5	Erhalt, Pflege und Entwicklung des Biotopkomplexes	16
7.6.6	Umsetzung der Grünordnung	17
7.7	Immissionsschutz	17
8.	Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung im Wohngebiet	16
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	16
§ 2	Sachlicher Geltungsbereich	16
§ 3	Dächer	16
§ 4	Fassaden	16
§ 5	Einfriedungen	16
§ 6	Werbeanlagen	16
§ 7	Ordnungswidrigkeit	16
9.	Hinweise	12
Anlagen	Übersichtskarte	M. 1:25.000
	Auszug Flächennutzungsplan (Stand 2000)	M. 1: 5.000
	Bebauungsplan	M. 1: 500/1.000
	Skizzen zu: Wegequerschnitten, zur Lage der ehemaligen Lehmgrube	
	Auszug Lärmgutachten	

Stadt Aschersleben

Bebauungsplan Nr. 31, Teil A „Wohngebiet - An der Lehmkuhle“

Erläuterungen zur Begründung

1. Vorbemerkung

Die Stadt Aschersleben hat mit Aufstellungsbeschluß vom 25.11.1998, (Beschluß-Nr. 975/98), festgelegt, gemäß § 2(1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet - An der Lehmkuhle“ aufzustellen.

Damit soll entsprechend § 1(5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an der Mehringer Straße gefördert werden.

Ausschlaggebend dazu war die Flächenreserve, mit bereits vorhandenen Einfamilienhäusern und die vorgesehene Verbesserung der technischen Infrastruktur im näheren Umland des Plangebietes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben wurde vom Stadtrat am 30.08.2000 beschlossen.

Er weist für das Bearbeitungsgebiet Wohnbauflächen aus, so daß nach § 8 (2), Satz 1 BauGB der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch die übrigen Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Größe des Plangebietes (Geltungsbereich)

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Aschersleben, ca. 1,4 km vom Zentrum entfernt, unmittelbar südlich der Mehringer Straße (B 6).

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,9 ha mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Aschersleben /11/:

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
94	6/1	590	An der Lehmkuhle 10, Einfamilienhaus mit Garten
94	6/2	465	An der Lehmkuhle 10a/10b, Doppelhaus mit Garten
94	9/1	697	An der Lehmkuhle 1, Einfamilienhaus mit Garten
94	9/2	399	Gartenfläche
94	10	756	An der Lehmkuhle 3, Einfamilienhaus mit Garten, Kleintierhaltung
94	11	784	An der Lehmkuhle 5, Einfamilienhaus mit Garten, Kleintierhaltung
94	49	448	Straße „An der Lehmkuhle“, anteilig
94	94	*	Straße „An der Lehmkuhle“, anteilig
94	95	*	Gartenfläche, anteilig
94	99	*	neue Straße, anteilig
94	100	*	neue Straße, anteilig
94	112	*	Gartenfläche, anteilig
94	113	*	Gartenfläche, anteilig
94	114	*	Gartenfläche, anteilig
94	115	*	Fußweg
94	116	*	Stellplätze für Pkw, anteilig
94	117	*	Stellplätze für Pkw, anteilig
94	118	*	Gartenfläche, anteilig
94	119	*	neue Straße, anteilig
94	120	*	neues Wohngrundstück
94	121	*	neues Wohngrundstück
94	122	*	neues Wohngrundstück
94	123	*	neues Wohngrundstück
94	124	*	neues Wohngrundstück
94	125	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	126	*	neues Wohngrundstück, anteilig

94	127	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	128	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	129	*	neue Straße
94	130	*	Gartenfläche, anteilig
94	131	*	neue Straße
94	132	*	Standort Trafostation, anteilig
94	133	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	134	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	135	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	136	*	neue Straße
94	137	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	138	*	neue Straße
94	139	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	140	*	Verbindungsweg
94	141	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	142	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	143	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	144	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	145	*	Gartenfläche, anteilig
94	146	*	neue Straße
94	147	*	Standort Trafostation, anteilig
94	148	*	neues Wohngrundstück
94	149	*	neues Wohngrundstück
94	150	*	neues Wohngrundstück
94	151	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	152	*	neues Wohngrundstück
94	153	*	neues Wohngrundstück
94	154	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	155	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	156	*	neues Wohngrundstück
94	157	*	neues Wohngrundstück
94	158	*	neues Wohngrundstück
94	159	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	160	*	neues Wohngrundstück
94	161	*	neues Wohngrundstück
94	162	*	neues Wohngrundstück
94	163	*	neues Wohngrundstück
94	164	*	neues Wohngrundstück
94	165	*	neues Wohngrundstück
94	166	*	neues Wohngrundstück
94	167	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	168	*	Verbindungsweg
94	169	*	neues Wohngrundstück
94	170	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	171	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	172	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	173	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	174	*	neues Wohngrundstück
94	175	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	176	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	177	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	178	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	179	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	180	*	neue Straße
94	181	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	182	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	183	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	184	*	neues Wohngrundstück, anteilig
94	185	*	neues Wohngrundstück, anteilig
57	10/6	1.412	anteilig Gelände Stadtwerke, Erdwall

ca. 28.835 m² (Summe der Flächen ehemaliger Flurstücke im Plangebiet)

* Neue Flächengrößen liegen bisher nicht bestätigt vor

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von:

Im Norden:

Flur 93 - 480/1	Mehringer Straße (B6)
Flur 94 - 13	Ackerland, zeitweilig bewirtschaftet

Im Osten:

Flur 94 - 19	Ruderalfläche mit Wildwuchs
Flur 94 - 50	Ruderalfläche, ehemaliger Weg

Im Süden:

Flur 94 - 22/2	Gartenfläche
Flur 94 - 32/2	Gartenfläche
Flur 94 - 31/10	Ruderalfläche mit starkem Wildwuchs, vergreiste Obstanlage

Im Westen:

Flur 94 - 3	Gartenfläche
Flur 94 - 4/1	An der Lehmkuhle 6, Wohnhaus mit Garten
Flur 94 - 5/1	An der Lehmkuhle 8, Wohnhaus mit Garten
Flur 94 - 5/2	Gartenfläche
Flur 94 - 8	Hanggelände mit Wildwuchs
Flur 57 - 17	Verlängerung Eislebener Str.
Flur 57 - 10/6	Stadtwerke Aschersleben, Heizkraftwerk
Flur 57 - 10/8	Ruderalfläche
Flur 57 - 10/2	Ruderalfläche
Flur 57 - 19	Entwässerungsgraben
Flur 94 - 8	Ruderalfläche, stark hängig mit Wildwuchs

In unmittelbarer Nähe, nördlich und östlich vom Plangebiet, befinden sich ca. 35 Einfamilienhäuser in aufgelockerter Bebauung.

2.2 Ziele der Bauleitplanung

Im Plangebiet ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisher geringgenutztem Gelände vorgesehen. Das Wohnen soll durch eine offene Bauweise, in weitgehend natürlicher Umgebung ermöglicht werden. Vorgesehen sind Reine und Allgemeine Wohngebiete gemäß §§ 3, 4 BauNVO.

Der Standort befindet sich in reizvoller natürlicher Umgebung, am Nordhang eines Geländerückens, in den z.Teil Ruderalflächen eingreifen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung wurde ein Grünordnungsplan mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet erarbeitet. Am Standort vorhandenes Großgrün sollte möglichst erhalten bleiben.

Die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden B 6 erfordert die Erschließung vorhandener und künftiger Wohnbauflächen über einen leistungsfähigen Knoten. Das Wohngebiet soll frei von Durchgangsverkehr sein und nicht von Gewerbeverkehr belastet werden.

Öffentlicher Personennahverkehr ist im Wohngebiet nicht vorgesehen.

2.3 Begründung

Als Mittelzentrum im Land Sachsen-Anhalt hat die Stadt Aschersleben regionale Zentralität auch in der Bereitstellung von Wohnbauland wahrzunehmen.

Im und um das Plangebiet existieren bereits Einfamilienhäuser in nennenswerter Größenordnung, so daß eine Komplettierung der Bebauung unter Ausnutzung der lokalen Infrastruktur sinnvoll erscheint. Im Umkreis von 150 m um das Plangebiet existieren derzeit ca. 50 Wohnungen. Eine Abrundung der Ortslage in landschaftlich reizvoller Umgebung erscheint sinnvoll.

1997 wurden mit der Teilverlegung des Hauptsammlers Süd-Ost und einer neuen Trinkwasserleitung in der Langen Gasse die Voraussetzungen zur Stabilisierung der städtischen Infrastruktur im südöstlichen Stadtgebiet geschaffen. Weitere Erschließungsmaßnahmen folgten 1999/2000. Damit können die bereits besiedelten und die geplanten Bereiche entwässert werden./11/

Der Ausbau des Knotens Mehringer Str./An der Lehmkuhle wurde planerisch bereits vorbereitet, um Stadtteile nördlich der Mehringer Straße künftig besser zu erschließen.

Insgesamt liegt für das neue Wohngebiet eine bereits überarbeitete Erschließungsplanung vor. Mehrere Bauanträge wurden eingereicht und Primärmaßnahmen zur Haupteerschließung des Standortes bauseits im Jahr 2000 begonnen.

2.4 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Aschersleben (Stand: Beschluss 30.08.2000) orientiert im Plangebiet auf die Schaffung von Wohnbauflächen nach § 1 (1) BauNVO.

Im Süden und Westen schließen sich unbebaute Flächen als Wald und Streuobstwiesen an das Plangebiet an. Ca. 50 m westlich der Plangebietsgrenze besteht eine Fläche für Versorgung mit einem Blockheizkraftwerk und einem Heizwerk.

Verkehrlich zu erschließen ist das Plangebiet über den Knoten B6/An der Lehmkuhle. Dieser Knoten soll auch großflächige Mischgebiete nördlich der B6 erschließen./8/

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Aschersleben orientiert nahe dem Plangebiet auf z.Teil vorhandene Obstgärten und auf die Existenz einer Streuobstwiese mit geringem bis mäßigem Biotoppotential. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird aber mit hoch bis sehr hoch bewertet.

Im Maßnahmenplan wird auf eine Extensivierung der Nutzung mit Schwerpunkt Bodenschutz (Erosion) orientiert./1/

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan, verweist in seiner Ausbaukonzeption nahe dem Plangebiet, nördlich der B6, auf eine geplante Stadtkerntangente, die von Norden auf den Knoten B6/An der Lehmkuhle führt. Damit könnte der Knoten an der B6 außer Erschließungsaufgaben für östliche Stadtteile auch befristet bis zur Wirksamkeit der B6 n Leitfunktionen für den Durchgangsverkehr Ascherslebens erfüllen./5/ Im mittelfristigen Maßnahmenprogramm ist die Verbindung zwischen Lindenstraße und Mehringer Straße nicht mehr Bestandteil der Ausbaukonzeption.

Bebauungspläne

Der **Bebauungsplan Nr. 12 - „Vor der Aue“** grenzt nördlich der B6 an das Plangebiet.

In der bisherigen Planung, Entwurf, Stand 06/2000 sind Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer zentralen Erschließung über den Knoten B6/Lehmkuhle vorgesehen./11/

Ausbau der B 6 (Mehringer Straße)

Vorgesehen ist der Ausbau der B 6 (Mehringer Straße) nahe dem Plangebiet ab 2002. Dabei soll den wachsenden Ansprüchen von Verkehr und Anliegern Rechnung getragen werden. Schwerpunkte für den Planbereich sind:

- Ausbau des Knotens B6 / An der Lehmkuhle

- Einmündung von 2 Anliegerwegen - Zufahrt „ALDI“, „Am Quellgrund“
- Grundstückszufahrten im Erschließungsbereich zwischen Pfeilergraben und Tankstelle/11/

3. Bestandsanalyse

3.1 Analyse Nutzung und bauliche Anlagen

Das Plangebiet wurde vom Norden aus Richtung B6 bereits teilweise besiedelt. Hier sind ab 1970 mehrere Einfamilienhäuser mit Hausgärten und einige Erholungsbauten entlang der Straße „An der Lehmkuhle“ entstanden. Der besiedelte und gärtnerisch genutzte Bereich endet vor einer Hangkante, etwa der Grenze der ehemaligen Ton-Lehm-Schürfe./11/

Der mittlere und südliche Teil besteht hauptsächlich aus gering genutzten Wiesen, Ackerstreifen und ruderalem Hanggelände mit Wildwuchs.

Die vorhandenen Wohn- u. Gartengrundstücke werden regelmäßig genutzt und erscheinen überwiegend gepflegt.

An standorttypischen Baukörpern sind vorhanden:

- 7 Einfamilienhäuser, massiv, 1-geschossig, Satteldach im nördlichen Bereich
- mehrere massive Gartenlauben / Bungalows, 40 - 100 m² bebaute Fläche, eingeschossig, z.T. Sommerwohnsitz, im mittleren Bereich, bis in die Schürfe der ehemaligen Grube
- massive Pkw Garagen
- Nebengebäude, Ställe, Schuppen, kleine Gewächshäuser auf allen Wohn- u. Gartengrundstücken

Die Wohn- und Gartengrundstücke sind eingezäunt (Holz, Metall) und besitzen in der Mehrzahl Zufahrten für Pkw.

3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Das Plangebiet wird von Norden (B6) durch die Straße „An der Lehmkuhle“ erschlossen.

Der Straßenausbau erfolgte mit 5,50 m Breite, auf ca. 130 m Länge (Bitumenbelag) mit einem einseitig geführten Fußweg in südlicher Richtung.

Die Straße endet fast mittig im Plangebiet, unmittelbar vor der Hangkante der ehemaligen Schürfe als provisorischer Wendeplatz. Hier beginnen 2 Wege:

- wenig genutzte Wegespur nach Süden, bergauf zu den Wiesen und der ehemaligen Obstplantage
- nach Westen zum angrenzenden Blockheizkraftwerk und Heizwerk der Stadtwerke Aschersleben.

3.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb der Wohn- und Gartengrundstücke sind jeweils Strom- und Trinkwasserleitungsanschluß vorhanden.

Die Leitungsführung erfolgte individuell, Bestandsunterlagen liegen nicht vor.

Im Abstand von ca. 125 m, parallel zur Mehringer Straße, quert ein 1-kV-Kabel unterirdisch das Plangebiet.

Die Wohngrundstücke entlang der Mehringer Straße und An der Lehmkuhle sind bisher nicht an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt angeschlossen. Die Heranführung des Sammlers „Süd-Ost“ über die B6 ist seit 2000 ausgeführt.

Die Wohngrundstücke haben Erdgasanschluß.

Durch die Versorgungsträger werden derzeit die technischen Medien zur Versorgung des geplanten Wohngebietes stabilisiert. Insgesamt sind im östlichen Stadtgebiet erhebliche Erschließungsleistungen in Vorbereitung bzw. in Realisierung.

3.4 Naturräumliche Bedingungen

3.4.1 Boden und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich an der Nordostflanke des Mühlberges und weist Höhenunterschiede von 110 - 134 m ü NN, nach Süden ansteigend auf.

Dabei verläuft die Höhenzunahme von Norden kommend bis zur Mitte des Plangebietes erst mäßig, steigt danach aber ständig an. Grund dafür ist die ca. mittig im Plangebiet vorhandene ehemalige Tongrube mit rechteckigem Grundriß von etwa 35 m Breite und 75 m Länge.

Zum Abbau kamen hier Tone aus dem Unteren Buntsandstein. Die Grube wurde mit bindigen Erdstoffen (Löß, Schluff), Bauschutt und Asche verfüllt. Das aufgefüllte Material erreicht unter der ca. 0,6 m starken Kulturbodenschicht eine Mächtigkeit bis zu 4,5 m./7/

Der Baugrund beginnt im Plangebiet nach 8 Rammkernsondierungen /2/ mit der Schichtenfolge:

- 0,2 - 0,9 m Humose Oberbodenschicht bzw. aufgeweichte Tonschicht
- bis 1 m bindige Bodenarten, hauptsächlich Ton, steife Konsistenz
- bis 2 m bindige Bodenarten, hauptsächlich Ton, halbfeste bis feste Konsistenz
- ab 2 m härtere, felsige Schichten (Tonstein)
- bis 4,5 m im südlichen Geländeteil sandiger, steifer/halbfester Löß, von Ton unterlagert.

Bei den Untersuchungen (Mai 1996) /2/ wurde im offenen Bohrloch kein Grundwasser angetroffen.

Wegen der geringen Bodendurchlässigkeit muß in niederschlagsreichen Jahreszeiten aber mit Hangwasser, Stauwasserbildung und Vernässung gerechnet werden.

In bindigen Böden kann je nach sandigem Anteil Schichtenwasser auftreten.

Folgende Bodenarten:/2/

Auffüllung leicht bis mittelschwer lösbar, Bodenklasse 3 - 4

Schluff, humos mittelschwer lösbar, Bodenklasse 4

Bei starken Niederschlägen kann Schluff in die Bodenklasse 2 (fließend) übergehen

Schluff und Löß, sandig, mittelschwer lösbar, Bodenklasse 4

Ton und Schluff, halbfest/fest schwer lösbar, Bodenklasse 5

Tonstein leicht lösbar, Bodenklasse 6 - 7

Steiniger Boden, verwitterter und unverwitterter Fels

Bodenmechanische Eigenschaften:

Auffüllungen und humose Oberböden) - stark setzungsempfindlich (keine Aufnahme von Bauwerkslasten)

Weiche/steife Schluffe und Tone)

Bindige Bodenarten mit) - Im Sinne DIN 1054 als tragfähiger Baugrund einzustufen

steifer bis halbfester/fester Konsistenz)

verwitterte felsige Schichten)

(Ton mit Tonsteinstücken))

Bis auf den Bereich der ehemaligen Grube wurden im Plangebiet gute Baugrundqualitäten festgestellt.

Im ehemaligen Grubenbereich ist wegen inhomogener Zusammensetzung des Baugrundes von einer Bebauung ohne Bodenaustausch abzuraten. Auffüllungen sowie humose und weiche/steife Böden sind zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet und sind abzutragen. Das gilt nach 3 Bohrungen im Bereich der Grube /7/ bis in eine Tiefe von 4.5 m.

Unter den Weichschichten und Oberböden ist tragfähiger Baugrund.

Vor Baubeginn wird zu den konkreten Standorten ein Baugrundgutachten empfohlen.

3.4.2 Flora und Fauna

Das nach Süden ansteigende Plangebiet kann in Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität und Natürlichkeit gegliedert werden:

- regelmäßig genutzter nördlicher bis mittlerer Bereich mit Wohngrundstücken und Hausgärten.
- periodisch genutzter mittlerer Bereich mit Gartengrundstücken, Ackerland
- gering genutzter mittlerer bis südlicher Bereich mit Wiesengelände, Ruderalflächen und Wildwuchshängen

Auch auf den besiedelten Flächen hat sich trotz z.T. jahrzehntelanger Umgestaltung/Kultivierung ein relativ hoher Grünflächenanteil erhalten.

Da die Einzelgrundstücke jeweils relativ groß sind, ist die vorhandene Bodenversiegelung durch Überbauung (Erholungsbauten, Sommerwohnung, Nebengebäude u.a.) verhältnismäßig gering.

Das Plangebiet stellt wegen seiner randstädtischen Lage, wegen der starken Standortdurchgrünung und dem relativ geringem Störpotential einen beachtenswerten Faktor im vernetzten Biotopverbund dar.

Die ausgedehnten, nach Norden abfallenden Ruderalflächen bestehen aus großen, sonnigen Wiesen, unterbrochen von verschatteten Partien durch Wildwuchs.

Viel Wildwuchs mit stellenweisem Altholzbestand (Pflaume, Süß-Kirsche) bildet am mittig nach Süden ansteigenden Weg eine deutliche Gehölzachse.

Die Vielfalt von wechselwarmen Standorten bietet besonders der Fauna gute Lebensräume und z.T. Rückzugsmöglichkeiten. (Vögel, Kleinsäuger, Insekten, Kerbtiere, Schnecken)

Folgende Biotoptypen wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung /10/ festgestellt:

Ruderalflur /ruderale Staudenflur

- Fast die Hälfte des Plangebietes von Glatthafer und Quecke dominierte Ruderalflur
- An einigen Stellen Annäherung an das Artenspektrum der Möhren-Bitterkraut-Gesellschaft
- Stellenweise Aspekte des Sichelmähen-Quecken-Pionierrasen
- Hinweise auf die Entwicklung von Teilflächen zu Halbtrockenrasen
- Dominantes Grasland mit kleineren Strauchgruppen (Hunds-Rose, Weißdorn, Hartriegel)

Acker

- Im Nordosten des Plangebietes unterbrochenes Grünland
- Fast vollständig von Einzelhausbebauung umschlossen
- Nutzung als Intensiv-Grünland bzw. Grasacker

Staudenflur (Gartenbrache)

- Abgezäunte Gartenbrache mit überwiegend niedrigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel)
- Zahlreiche Zier- und Pioniergehölze, Krautschicht, Wildkräuter
- Krautschicht deutet auf längere Bewirtschaftung der Parzelle als andere Brachflächen

Bewirtschaftetes Grünland

- Kurzgeschnittener Rasen auf nicht umzäunter Fläche im südlichen Bereich
- Pflegezustand und Pflanzenbestand ähneln dem Bild eines Scher- oder Zierrasens

Hecke/Gebüsch/Obstbaumreihe

- Stark verbuschte Obstbaumreihe entlang eines Trampelpfades (Pflaumen, einzelne Süß-Kirschen, Apfel)
- Überwiegend abgängig mit viel Totholzanteil, starker Stammausschlag bzw. Mehrstämmigkeit
- Im nördlichen Teil 2 vitale Spitz-Ahorne und eine Süß-Kirsche (Stammdurchmesser ca. 40 u. ca. 30 cm)
- Charakter einer geschlossenen Gebüschreihe bzw. Hecke durch ausgeprägte Polykormonbildung und dichtem Unterwuchs (Krautschicht)
- Heckenartiger Bestand mit dichter Gebüschstruktur auf ca. 4 m hoher Böschung der ehem. Lehmkuhle, jüngerer, vitaler Bestand, besonders (Hartriegel, Weißdorn, Hunds-Rose, Holunder)
- Baumarten von strauchartigem Wuchs
- Krautschicht ist wegen Verschattung kaum entwickelt

Lagerplätze

- Verschiedene Lagerplätze mit Gartenabfällen
- Typische Standorte hochstaudenreicher bzw., brennesselreicher, nitrophiler Vegetation

Kleingartenanlage

- Im Zentrum des Plangebietes bestehende, bewirtschaftete Kleingärten, kein Gartenverein
- typische gärtnerische Nutzung (Zier- und Nutzbeete), z.T. Durchsetzung mit Gartenunkräutern

Wohnbebauung mit Nutz- und Ziergärten

- Wohngrundstücke im Nordwesten mit versiegelten Flächen für jeweilige Nutzungen (Wege, Garagen u.a.)
- Nutz- und Zierbeete oder Scherrasenflächen mit intensiver Pflege
- Gartenunkräuter nur eingeschränkt vorhanden

Verkehrsfläche

- Straße „An der Lehmkuhle“ nahezu voll versiegelt (asphaltierte Fahrbahn, Fußweg mit Betonplatten)
- Schmäler straßenbegleitender Saum auf der Ostseite abschnittsweise als Scherrasen
- Am Abzweig Blockheizkraftwerk, seitlich der Straße, ruderale Unkrautflur

Biotoptypkomplex aus Streuobstwiese, Ruderalflur und Kleingehölz

- Im Südwesten, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend
- Deutlich in drei Abschnitte zu unterteilen:

Streuobstwiese

- Am Rande zur offenen Ackerflur, oberhalb des Hanges, gelegener Obstbaumbestand (geschützter Biotop)
- Altobst-Bestand in Reihen (Stammdurchmesser 30-50 cm), überwiegend Süß-Kirschen
- Reicher Totholzbestand in der Krone, sonst überwiegend vital
- Verbuschung mit Pflaume und Weißdorn
- Unterwuchs leicht ruderal (Grünland mit Glatthafer und zahlreichen Stauden), stärker an der Ackerkante
- In Ost-West-Richtung verlaufender Weg mit Weidelgras-Breitwegerich-Trittrasen

Ruderalflur

- Bereits hängiger Übergang zwischen Streuobstwiese und Grenze zum B-Plan
- Umfangreiche Ablagerung von Gartenabfällen (Erde, Baumstümpfe, Laub, Strauchschnitt, z.T. Müll u.a.)
- Damit Störung des Standortes und Eutrophierung (besonders Stickstoffeintrag)
- Brennesselflur mit Pioniergehölzen (Holunder)
- Die wenigen noch vorhandenen Obstbäume sind stark vergreist, abgängig oder tot.

Kleingehölz

- Gänzlich verbuschter Abschnitt westlich der wegbegleitenden Obstbaumhecke
- 3-4 m hohes, undurchdringliches Kleingehölz außerhalb des B-Planes (Weißdorn, Liguster, Pflaume, Windrosen, Schlehen)
- Vereinzelte Obstbäume, meist abgängig oder abgestorben
- Am Rande wachsende und bereits stattliche Ahorne deuten auf die Entwicklung zum Laubwald

3.5 Altlastenverdacht

Nach Anfangsverdacht zu der mit Bauschutt und Müll verfüllten Schürfe der ehemaligen Tongrube wurden 1999 von der Öko-Control Dessau GmbH & Co. KG Untersuchungen am Standort durchgeführt./7/

Die Probennahme erfolgte an 3 Standorten bis in eine Tiefe von 4,0 m.

Bei den Auffüllmassen wurde an einer Mischprobe aus mehreren Tiefen folgendes Ergebnis gemessen:

1. Untersuchung nach der Richtlinie für Bauabfälle im Land Sachsen-Anhalt (Eluatwerte)
 - Fast alle Analysewerte entsprechen der Zuordnung für die uneingeschränkte bzw. offen eingeschränkte Verwertung.
 - Ausnahme: Der Sulfatgehalt übersteigt die Zuordnung für eine eingeschränkte Verwertung mit definierten Sicherheitsmaßnahmen. (Dies deutet auf Ascheablagerungen bei früherer Verfüllung)
2. Untersuchung nach der Richtlinie für Bauabfälle im Land Sachsen-Anhalt (Feststoffwerte)
 - Einordnung der Mischprobe als umweltunbedenklich
3. Untersuchung nach Schadstoffen im Boden
 - Die Schwermetallkonzentrationen liegen unterhalb der Orientierungswerte für Kinderspielplätze.

Wegen der bescheinigten Umweltunbedenklichkeit und der zulässigen Schwermetallkonzentration im Boden wurde die Fläche im B-Plan nicht als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Weitere Untersuchungen werden jedoch vor Baubeginn empfohlen.

3.6 Lärmschutz

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens /3a/ wurde im Jahr 2000 auf die teilweise Überschreitung der für Wohngebiete bestehenden Orientierungswerte zur DIN 18005 durch Lärmentwicklung aus Verkehr und Gewerbe tags und nachts im Geltungsbereich des B-Planes hingewiesen.

Besonders nahe der Mehringer Straße wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und maßgebliche Außenlärmpegel bis max. 70 dB(A) für den Beurteilungszeitraum zwischen 6.00 - 22.00 Uhr ermittelt.

Die Bereiche der Überschreitung wurde im B-Plan kenntlich gemacht.

Beim Heranrücken der Bebauung an die Mehringer Straße sollten deshalb besonders die Belange des Lärmschutzes an Gebäuden durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden. Geeignet sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie:

- Orientierung lärmgeschützter Aufenthaltsbereiche und schutzbedürftige Nutzungen nach Süden
- Besondere Ausbildung von Öffnungen, evtl. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen.
- Gestaltung und Anordnung abschirmender Gebäude- und Bauteile, Aufschüttungen und Anpflanzungen

Eine Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) nachts wurde auch durch gewerbliche Vorbelastung vom nahegelegenen BHKW und Heizwerk der Stadtwerke Aschersleben ermittelt. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen wurden durch die Betreiber der Anlagen bereits geplant und z.T. eingeleitet.

Die Verringerung des Fahrzeugaufkommens auf der Mehringer Straße durch Verlagerung auf die B 6n erscheint mittelfristig geeignet, den Lärmpegel erheblich zu reduzieren. Dabei gilt die Reduzierung des Lkw-Verkehrs als besonders wirkungsvoll.

Seitens der Stadtwerke Aschersleben wird gegenwärtig der Dauerbetrieb unter Teillast geprüft, da durch Modernisierung und neue Regelungstechnik in den angeschlossenen Wohnungen der Wärmebedarf reduziert werden konnte. Eine Lärmreduzierung am Verursacher ist also auch hier in Vorbereitung und nachzuweisen.

Dennoch ist im Geltungsbereich des B-Planes mit einer erhöhten Lärmimmission zu rechnen. Dazu sollte das Gutachten der EKO AKUSTIK aus Barleben/Magdeburg vom September 2000 beachtet werden.

Die enthaltenen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar, sind jedoch keine Grenzwerte. Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung. Einer Abweichung nach oben oder unten kann im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde bei Würdigung anderer Belange zugestimmt werden.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzung

Die künftige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines und Reines Wohngebiet entspricht der Zielstellung aus Pkt. 2.2 und orientiert sich vorrangig an den Standortgegebenheiten, den Interessen der Grundstückseigentümer sowie dem Ziel einer rationellen Erschließung von Wohnbauland.

Im Norden und Westen sind Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO vorgesehen, da hier geringe Störwirkung der angrenzenden B6 bzw. des westlich gelegenen Blockheizkraftwerkes zu erwarten sind.

Die südlichen und östlichen Grundstücke werden als Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO vorgesehen.

Die in der Planung vorgeschlagenen Grundstücke orientieren sich in der Grobgliederung an den alten Grundstücksgrenzen. In den Entwurf wurden Grundstücke der Größe zwischen 400 und 730 m² mit individueller Bandbreite der Nutzung und Möglichkeiten zur umfassenden Begrünung und Beibehaltung prägender Gehölzstrukturen als Vorschlag eingearbeitet.

Die Wohngrundstücke können je nach Lage mit Einzel- oder Doppelhäusern innerhalb der Baugrenzen bebaut werden. Garagen und Nebengebäude bis max. 35 m² Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es ist eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß entsprechend der landschaftlichen Umgebung vorgesehen.

Alle Grundstücke sind direkt von öffentlich befahrbaren Wohnwegen/Straßen erschlossen.

Einschränkungen in der Bebaubarkeit können sich wegen schlechtem Baugrund am Standort der alten Lehmgrube ergeben. Für diesen Standort und dessen unmittelbarer Nähe sollten weitere Baugrundgutachten eingeholt werden.

4.2 Verkehrserschließung

Wohnwege

Die äußere Erschließung erfolgt von der B6 (Mehringer Straße), unmittelbar nördlich vom Plangebiet.

Die innere Erschließung wird über die vorhandene Straße „An der Lehmkuhle“ mit Verlängerung über die Planstraße A und die befahrbaren Wohnwege 1 u. 2 erreicht. Die Straßen und Wege haben folgende Dimension:

	Planstraße A einschl. A. d. Lehmkuhle	Wohnweg 1:	Wohnweg 2:	Verbindungsweg
Länge	245 m	85 m	105 m	80 m
Grundstücksbreite	7,0 - 8,0 m	6,20 m	6,20 m	4,50 m
Fahrgasse	4,75 - 5,50 m	3,50 m	3,50 m	3,00 m

Die Straßen und Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30 oder Zeichen 325) nach §§ 41, 42 Straßenverkehrsordnung ausgewiesen. Dazu werden Flurstücksbreiten zwischen 4,5 und 6,20 m als öffentlicher Bauraum bereitgestellt. Zur Verbesserung der Grundstückszufahrt werden die Tore der privaten Zufahrten jeweils um mindestens 1,0 m in das Grundstück zurückgesetzt.

Innerhalb der Flurstücksbreite wird eine 3,0 - 5,5 m breite, befestigte Fahrgasse mit beidseitiger stellenweiser Befestigung als Ausweichmöglichkeit im Begegnungsfall errichtet. In Krümmen und nahe der Knoten erfolgt jeweils eine Fahrspuraufweitung auf 4,75/5,50 m.

Die Straßen/Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Durch beidseitige Wegeanbindung und Umfahrung einzelner Wohnquartiere kann auf Wendeanlagen verzichtet werden.

Von folgenden Anforderungen ist im stark verkehrsberuhigten Wohngebiet auszugehen:

- Wohngebiet in Ortsrandlage, eingeschränkter Nutzerkreis
- Straßentyp: Anliegerweg, Mischungsprinzip für Fußgänger, Radfahrer, Kfz
- Begegnungsfall: Pkw/R, selten Lkw/R
- Verkehrsstärke: Anschluß bis 20 Wohnungen am Wohnweg
- Geschwindigkeit: max. 30 km/h („An der Lehmkuhle“, Planstraße A)
Schrittgeschwindigkeit (Wohnwege 1, 2)
- ÖPNV: nicht vorgesehen

Eine Skizze zum Wegequerschnitt liegt dem B-Plan bei.

Knoten

Die erforderlichen Knoten werden als Fahrbahnaufweitung im Wohnweg auf 4,75/5,50 m Breite mit Radien 8 m (mind. R = 6 m an ausgewählten Krümmen) hergestellt. (Für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge und 3-achsiges Müllfahrzeug geeignet)

Stellplätze

Im Plangebiet werden am Ende der Str. „An der Lehmkuhle“ mehrere öffentliche Stellplätze bereitgestellt. Das kurzzeitige Halten in den Wohnwegen ist bei Nutzung der Anpflasterung/Beschotterung am Wegrand möglich und erscheint bei dem überwiegend anzutreffenden, eingeschränkten Nutzerkreis auch ausreichend. Der private Stellplatzbedarf im Wohngebiet ist auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken durch die Eigentümer vorzuhalten.

4.3 Technische Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfolgt grundsätzlich über den Leitungsbestand der Straßen/Wohnwege im öffentlichen Bauraum. Der Verlauf der Hauptleitungen wurde im Planteil als unterirdische Leitung dargestellt.

Zur Entwässerung einzelner Grundstücke an Hanglagen sind beschränkte Leitungsrechte im privaten Bauraum vorgesehen.

Folgende Medien sind unterirdisch in den Wohnwegen geplant:

- Elektroenergie
- Trinkwasser mit Löschwasserreserve und Unterflurhydrant in jedem Weg

- Schmutzwasser, Erdgas, Telefon, Wegebeleuchtung

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll von den Nutzern möglichst auf dem eigenen Grundstück genutzt werden (Gießwasser). Das abfließende Regenwasser der Straßen/Wege sowie das überschüssige Regenwasser der Privatgrundstücke wird unterirdisch abgeleitet. Niederschläge öffentlicher Grünflächen sollen vor Ort versickert werden.

4.4 Grünordnung und -gestaltung

Mit dem B-Plan wird ein Grünordnungsplan /10/ nach § 7 NatSchG LSA mit Aussagen zu öffentlichen Grünflächen, Pflanzgebieten und evtl. Ausgleichsmaßnahmen für das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen grünordnerischen Belangen nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB erarbeitet. Schwerpunkte grünordnerischer Maßnahmen sind:

- Weitgehende Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Gehölzstreifens am Flurstück 94 - 50 als natürliche Abgrenzung der Wohngrundstücke
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Gehölzen, einschließlich der Schaffung eines schmalen, unbefestigten Weges in südlicher Verlängerung des Gehölzstreifens am Flurstück 94 - 50.
- Anlegen mehrerer 2 - 3 m breiter Planzstreifen aus regionaltypischen Gehölzen auf den privaten Grundstücken entsprechend der Darstellung im Planteil.
- weitgehende Erhaltung der standorttypischen Gehölzstruktur an den Grenzen des Plangebietes
- individuelle Begrünung auf den Wohngrundstücken durch Pflanzen heimischer Laubgehölze. Erhaltung von 60 - 70 % Gesamtgrünfläche je Grundstück.
- Ausbildung von Grenzbegrünung zwischen den Grundstücken (lebende Zäune)
- Schaffung von Wegerandbegrünung.

Eingriffe in geschützte Biotop nach § 30 NatSchG LSA sind nicht vorgesehen.

Für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Südliches Hanggelände zwischen Plangebietsgrenze und Streuobstwiese
- Gelände zwischen Blockheizkraftwerk und Hauszeile an der westlichen Plangebietsgrenze

5. Flächenbilanz

Nachfolgende Flächenbilanz gibt eine Übersicht zum Planungsinhalt:

Plangebiet insgesamt	28.835 m ²	100 %
<hr/>		
Wohngebiete insgesamt	23.108 m ²	80,1 %
Bruttofläche, Parzellierung		
Verkehrsflächen	3.828 m ²	13,3 %
Grünflächen u.a.	1.899 m ²	6,6 %

6. Bodenordnung

Die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH ist Erschließungsträger für die gesamte Baumaßnahme im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31, Teil A.. Erschließung, Parzellierung und Verkauf der Grundstücke erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Aschersleben seitens der Gesellschaft.

Da für die Erschließung keine weiteren Privatgrundstücke benötigt werden, kann auf bodenordnerische Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen für alle im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Zwecke einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind:

- 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

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zulässig:

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

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

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)

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 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.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 mindestens 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.

7.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- Keine Bebauung zulässig

7.5 Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB)

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 A

Auf den Grundstücken Flur 94 - 125, 126, 133, 134, 154, 156, 157, 158 werden zusätzlich 4,0 m breite Leitungsrechte nach § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB zugunsten der Anwohner für Abwasserentsorgung festgelegt.

- Leitungsrechte B

Zur Sicherung der Lage des vorhandenen 1 kV-Kabels wird auf dem Flurstück 94 - 149 ein 3,0 m breites Leitungsrecht festgelegt.

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

7.6. Grünflächen und Anpflanzungen

7.6.1 Maßnahmen zur Förderung der Wasserversickerung / Anlage von Grünstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 25a BauGB)

- Grünstreifen innerhalb des Straßenraumes

Innerhalb der Planstraße A sowie innerhalb der Wohnwege sind seitlich entlang der Straßenränder etwa 0,75 m breite Grünstreifen anzulegen, in denen das anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Die Grünstreifen sind als befahrbare Schotterrasenflächen auszubilden und mit kräuterreichen Landschaftsrasen zu begrünen.

- Sickermulden / Regenwasserspeicher auf privaten Grundstücken

Auf privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst örtlich zu versickern oder als Gieß- bzw. Brauchwasser zu speichern. Entsprechende Sickeranlagen oder Speichersysteme sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern an geeigneten Standorten auf ihren Grundstücken herzustellen.

7.6.2 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

- Anpflanzung von Hecken entlang der Grundstücksgrenzen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf den im B-Plan dargestellten Flächen mit Pflanzbindungen Heckenanpflanzungen vorzunehmen.

- 2 bis 3 m breite Hecken (Einschrieb beachten) sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen

- Artenliste geeigneter heimischer Gehölze im Anhang des zum B-Plan gehörenden Grünordnungsplanes
- Sonstige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind pro 100 m² versiegelte und überbaute Bodenfläche anzupflanzen:

- 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm) oder
- 2 mittel- bis hochstämmige Obstbäume (regionale Obstsorten; Stammumfang mindestens 8-10 cm) und 10 heimische Laubsträucher

Die anzupflanzenden Gehölze können auch im Randbereich der Pflanzstreifen an den Grundstücksgrenzen gesetzt werden. Eine Auswahl ist in der Artenliste im Anhang des zum B-Plan gehörenden Grünordnungsplanes enthalten. Die genaue Anzahl ist im Zuge der Baugenehmigung zu bestimmen.

- Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen

Über die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus kann durch Dach- und Fassadenbegrünungen eine weitere Auflockerung und Eingrünung des Siedlungsgebietes erzielt werden.

Für auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden anzulegende Dachbegrünungen sind innerhalb des Plangebietes extensive Begrünungsformen vorzunehmen. Eine Auswahl für Fassadenbegrünungen geeigneter Kletterpflanzen enthält die Artenliste im Anhang des zum B-Plan gehörenden Grünordnungsplanes.

7.6.3 Erhalt und Aufwertung eines Teilabschnitts der Obstbaumreihe/-hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

- Böschungsgelände

In südlicher Fortsetzung der Planstraße A bis zur Grenze des Geltungsbereiches ist der darin gelegene Abschnitt der Obstbaumreihe/-hecke gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Durch geeignete Maßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 ist der Schutz des Gehölzbestandes vor Beschädigungen (z.B. im Rahmen der Bautätigkeiten) sicher zu stellen.

Die Biotopqualitäten der Obstbaumhecke sind durch die Ausbildung vielfältiger Strukturen gezielt zu bereichern:

- Entwicklung von vorgelagerten und extensiv zu pflegenden Hochstaudensäumen
- Ausbildung eines vielgestaltigen Heckenrandes
- Einbringen bzw. belassen von Kleinstrukturen, wie Lesehaufen, Baumstubben, Totholz etc.
- Schaffung eines unregelmäßigen Bodenprofils

- schmaler Weg

Zur Förderung des Erholungsangebotes ist der innerhalb der öffentlichen Fläche bestehende schmale und unbefestigte Weg zu erhalten und durch Beräumung von Schutt und Müll aufzuwerten.

7.6.4 Abpflanzung des Wohngebietes gegenüber dem Heizwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

Zur Eingrünung des Wohngebietes und zum Schutz gegenüber Lärm- und Schadstoffemissionen des westlich angrenzenden Heizwerkes ist ein bis zu 5 m hoher Wall anzulegen, der mit einer Gehölzpflanzung zu begrünen ist.

Der Wall ist möglichst strukturreich anzulegen, die Bepflanzung ist naturnah herzustellen, u.a. durch:

- Unregelmäßiges Bodenprofil (wechselnde Böschungsneigungen, unterschiedliche Höhen)
- Einbringen von Kleinstrukturen, wie Lesesteinhaufen u.a.
- Verwendung standortheimischer Gehölze

Ziel der Pflanzung ist ein geschlossener, dichter und mehrschichtiger Aufbau, bestehend aus Kraut-, Strauch- und Baumschicht, wobei der Baumanteil ca. 20 % nicht überschreiten sollte.

Die Gehölzpflanzung erfolgt entsprechend der Artenliste sowie dem Pflanzplan im Anhang des zum B-Plan gehörenden Grünordnungsplanes. Die Entwicklung der Krautschicht ist der eigenständigen Sukzession zu überlassen und nur durch eine extensive Pflege zu begleiten.

7.6.5 Erhalt, Pflege und Entwicklung des Biotopkomplexes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

Der südwestlich an das B-Plangebiet angrenzende Biotopkomplex aus Ruderalflur, Streuobstbestand und Kleingehölz ist in seinem Bestand dauerhaft zu sichern sowie durch gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu entwickeln.

- Kleingehölze weitgehend einer eigenständigen sukzessiven Entwicklung überlassen und von äußeren Störungen freihalten
- Heckenpflanzung an der südlichen Grenze des B-Plangebietes um vor Störungen aus dem Wohngebiet abzuschirmen
- Bereich der Ruderalfluren sanieren, Müll, Unrat u.a. beseitigen und das Gelände modellieren
- Zur Bereicherung der Biotopstrukturen ist der Totholzbestand alter Obstbäume am Standort zu belassen
- Anpflanzung neuer Obstbäume in lockerer Anordnung auf frei gewordenen Flächen mit Unterwuchs als blütenreiche Wiese. (möglichst Verwendung von bodenständigem Saatgut)
- Maßnahmen zum Erhalt des teilweise abgängigen Obstbaumbestandes, wie u.a. Rückschnitt der totholzreichen und überalterten Baumkronen.

Zur Nachpflanzung von Obstbäumen sind nur Hochstämme regionaltypischer Sorten und verschiedener Obstarten zu verwenden. Eine Artenliste im Anhang des zum B-Plan gehörenden Grünordnungsplanes.

Vorhandene schmale Spazierwege und Trampelpfade sind zu erhalten und dienen der siedlungsnahen und ruhigen Naherholung.

7.6.6 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 auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

7.7 Immissionsschutz

1. Im B-Plangebiet kommt es insbesondere durch gewerbliche Lärmvorbelastung zur Überschreitung der Orientierungswerte nachts um mehr als 5 dB(A). Deshalb sind mit dem Betreiber von BHKW und Heizwerk (Stadtwerke Aschersleben) Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, die die Einhaltung der Orientierungswerte auch an der nördwestlichen Plangebietsgrenze zum Ziel haben. Für verbleibende Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere durch Straßenverkehrslärm sind Vorkehrungen im Sinne des passiven Schallschutzes (Grundrissgestaltung und/oder bauliche Maßnahmen an den Fassaden) zu treffen.
2. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen, wobei von der in der Abbildung 4 im Anhang des ECO AKUSTIK-Gutachtens vom 8. Sept. 2000 (Projekt-Nr. 00033043) dokumentierten Verteilung der Lärmpegelbereiche auszugehen ist.
3. Bei Anordnung der Schlaf- u. Kinderzimmer in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts zur Lärmquelle sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten, die die Anforderungen der Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind möglich, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem geringere Außenlärmpegel anliegen.

In dem besonders gekennzeichneten Bereich an der Straße "An der Lehmkuhle" sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Errichtung neuer Gebäude u. 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 alle Möglichkeiten zu nutzen, lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen durch die Anordnung

- der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsbereiche
- von Öffnungen, wie Fenster u. Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume
- von abschirmenden Gebäude- u. Bauteilen, Aufschüttungen und Einfriedungen sowie Bepflanzungen

8. 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 Sattel- u. Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig.

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

Doppel- und Reihenhäuser 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 zusätzlich 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, oder anderen 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 der Einfriedung 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.

9. Hinweise

Abfallentsorgung

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 163-167 Wassergesetz (WG LSA v. 21.04.1998) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA v. 25.01.1996) zu beachten und einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen.

Nichtmineralisches und nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen. Vor Beginn der Abfallentsorgung sind die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise durch den Nachweispflichtigen beim Landkreis Aschersleben / Staßfurt (Untere Abfallbehörde) einzuholen.

Für alle Grundstücke besteht die Anschlußpflicht an die Einrichtungen der öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

Altlasten

Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend das Landratsamt Aschersleben / Staßfurt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren.

Im Bereich der ehemaligen Tongrube werden gesonderte Untersuchungen vor Baubeginn empfohlen.

Baugrund / Grundwasser

Im Bereich der ehemaligen Lehmgrube (Siehe Skizze) ist mit erschwerten Baugrundverhältnissen und nicht tragfähigem Baugrund zu rechnen. Vor Baubeginn sollten weitere Baugrunduntersuchungen eingeleitet werden. (Sieh Pkt. 3.4.1)

Die Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn zu untersuchen.

Bodenfunde / Kulturdenkmale

Bei unerwartet auftretenden Bodenfinden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz LSA Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aschersleben / Staßfurt und beim Landesamt für Archäologie, 06114 Halle/S., Richard-Wagner-Str. 9-10.

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Bodenfunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragten ist zu ermöglichen.

Zur Genehmigungspflicht für alle Maßnahmen an Kulturdenkmälern gem. § 14 DenkmSchG LSA sind besonders die ausführenden Betriebe zu informieren und aktenkundig zu belehren.

Brandschutz

Für das gesamte Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf für 2 Stunden Löschzeit erforderlich, jeweils für die Teilgebiete:

- | | |
|--------------------------|---|
| - Reines Wohngebiet | = mind. 800 l/min = 48 m ³ /h |
| - Allgemeines Wohngebiet | = mind. 1600 l/min = 96 m ³ /h |

Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von max. 300 m um ein mögliches Brandobjekt anzuordnen.

Zu jedem Grundstück ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr in der erforderlichen Mindestbreite von 3,50 m (ggf. 3,50 m Höhe) hinreichend befestigt und tragfähig (16 t) herzustellen sowie jederzeit freizuhalten, insbesondere von parkenden Fahrzeugen.

Straßensperrungen

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Aschersleben / Staßfurt zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)

Technische Erschließung /Schachtscheine

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum B-Plan sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung beachtet werden. Die technischen Anschlußbedingungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern einzuholen.

Telekom

Vorhandene Telekommunikationsanlagen sind am Standort und in ihrer Lage nicht zu verändern.

Zum rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist 6 Monate vor Baubeginn einer Maßnahme eine schriftliche Anzeige und Abstimmung bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Rs SuN, Tel. 0391 / 85-57 58 notwendig.

Trinkwasser

Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme auf Einhaltung der Trinkwasserverordnung zu überprüfen. die dazu erforderlichen Wasserproben werden auf formlosen Antrag vom Gesundheitsamt gezogen.

Quellenverzeichnis

- /1/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael
Landschaftsplan Aschersleben, Kartenauszug, Stand: 1994
- /2/ Dr. Schleicher & Partner
Baugrundvorgutachten, Staßfurt, 15.05.1996
- /3/ ECO AKUSTIK - Ingenieurbüro für Schallschutz Dr. Thomas
Messung der Geräuschimmission des BHKW Mehringer Straße der Stadtwerke Aschersleben GmbH, Barleben/Magdeburg, Juni 1998
- /3a/ ECO AKUSTIK - Ingenieurbüro für Schallschutz Dr. Thomas
Schalltechnisches Gutachten über die Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet An der Lehmkuhle“ der Stadt Aschersleben GmbH, Barleben/Magdeburg, September 2000
- /4/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsgruppe Straßenentwurf
Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95, Köln 1995
- /5/ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert
Verkehrsentwicklungsplan Aschersleben, Hannover, 1996
- /6/ öko-control GmbH
Lärmgutachten über die zu erwartenden Lärmimmissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung Schönebeck, 26.03.1997
- /7/ ÖKO-CONTROL - Institut für Analytik, Forschung und Beratung GmbH & Co. KG
Baugrundvoruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Wohngebiet - An der Lehmkuhle in Aschersleben“, Aschersleben, 19.04.1999
- /8/ Stadt Aschersleben
Flächennutzungsplan, Auszug, Beschluss, Aschersleben, Stand: 2000
- /9/ Stadt Aschersleben

Katasterplan mit Umring, Bearbeitungsgebiet - An der Lehmkuhle, M. 1:500
Aschersleben, Stand: Oktober 1999

/10/ WEGA INTERPLAN
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 31 - Wohngebiet An der Lehmkuhle
Rheine/Könnern, Stand: Januar 2000

/11/ Weitere Planungshilfen der Stadt Aschersleben, wie:
- Maßnahmeplan zum Straßenbau - Beschluß vom 25.06.1997
- Stand der Planung zum Umbau des Knotens B6 / Lehmkuhle
- Luftbild
- Zusammenstellung von Flurstücken
- Entwurf B-Plan Nr. 12 „Vor der Aue“, Stand: 6/2000
- Lage der ehemaligen Lehmgrube, u.a.