

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

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 29

Stadt Aschersleben

Landkreis Aschersleben - Staßfurt

Stand: Satzungsexemplar

23. Januar 2001

(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
2.	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans	3
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist	4
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
5.	Einordnung des Plangebiets	5
6.	Zustand von Natur und Landschaft	5
7.	Planungskonzept	5
8.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	6
9.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
10.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	7
11.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	7
12.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
13.	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	8
14.	Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	8
15.	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	8
16.	Zahlen und Daten	8
17.	Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen	9
17.1	Art der baulichen Nutzung	9
17.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
17.3	Maß der baulichen Nutzung	9
17.4	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	9
17.5	Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche	10
17.6	Bauweise, offen (o)	10
17.7	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	10
17.8	Stellung der baulichen Anlagen	10
17.9	Nebenanlagen	11
17.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
17.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
17.12	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	11
18.	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	11
19.	Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans	12

## 1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

In seiner Sitzung am 28.02.96 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet - Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ aufzustellen. Im Planaufstellungsverfahren soll die Bebaubarkeit des Areals mit Einzelhäusern als reines Wohngebiet geklärt werden. Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt bzw. lag zum Teil brach. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befand sich ein Bolzplatz. Das Baugebiet grenzt an das mit Reihen- und Einzelhäusern ein- und zweigeschossig bebaute „Musikerviertel“. Im Norden schließen mehrgeschossige Wohnbauten an.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat gleichzeitig die Aufhebung des vorher laufenden Planverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 07 „Mischgebiet - Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ beschlossen. Dieses vorherige Planverfahren wurde im Juni 1993 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet und ruhte nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seit Ende 1993, da sich für den in diesem Stadtgebiet geplanten Lebensmitteldiscountmarkt kein Betreiber gefunden hat. Der Aufhebungsbeschluss wurde ortsüblich am 13. März 1996 im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Nr. 7/96 bekannt gemacht.

Im südlichen Bereich schließt eine Obstplantage an, die gemäß des Entwurfes zum Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als geplantes Wohnbauland ausgewiesen ist. Die jetzt vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich wird dreiseitig bereits von anderen Nutzungen umgeben. Das geplante Baugebiet wird die Bebauung im östlichen Teil von Aschersleben weiter abrunden.

Die Umnutzung ist Teil der städtebaulichen Entwicklung am Stadtrand zur Verdichtung und Erweiterung vorhandener Wohnbebauung und Bildung eines vorläufigen Abschlusses des Wohngebietes „Musikerviertel“. Die Maßnahme dient ebenso der besseren wirtschaftlichen Auslastung technischer Infrastruktur.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.1997 auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und die erarbeiteten Planungsergebnisse beraten und beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Der Stadtrat ist in seiner Sitzung am 25.06.1997 der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses gefolgt, hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 3 BauBG-MaßnahmenG, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung ist am 02. Juli 1997 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 10. Juli 1997 bis 25. Juli 1997 statt.

Auf Grund von teilweise widersprüchlichen Darstellungen in den Unterlagen (Planzeichnung ↔ Textliche Festsetzungen) wie z.B. bei der GFZ und GRZ machte sich eine wiederholte öffentliche Auslegung des Entwurfes zum B-Plan Nr. 29 erforderlich, um verfahrensrechtlichen Unstimmigkeiten zu vermeiden. Während der Bearbeitung des Entwurfes ist es nicht gelungen, eine vollkommene Übereinstimmung aller dargestellten

Zahlenwerte zu erreichen. Die Planinhalte wurden **nicht** geändert, so dass eine erneute Beschlussfassung des Stadtrates zum Entwurf nicht notwendig war. Der Stadtentwicklungsausschuss wurde am 01.10.1997 über die Änderungen durch eine Informationsvorlage in Kenntnis gesetzt.

Ein weiterer formaler Grund, die öffentliche Auslegung zu wiederholen lag darin, dass auf der Planzeichnung die Verfahrensvermerke 1 - 5 mit den Daten zum bisherigen Ablauf des Planverfahrens nicht dargestellt waren.

Die erneute öffentliche Auslegung ist am 15. Juli 1998 im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 27. Juli 1998 bis 12. August 1998 statt.

In seiner Sitzung am xx. November 2000 ist der Stadtrat bei der Prüfung, Beratung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen den Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses und des Hauptausschusses gefolgt und hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die in den Stellungnahmen enthaltenden Bedenken und Anregungen wurden, soweit sie für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung waren, berücksichtigt. Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind unter Ziffer 18 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe der Bestimmungen des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt worden, bevor das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist.

Es dient der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zweck, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Aschersleben durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i. S. v. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ist jedoch unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein (§ 15 BauNVO).

## **2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Anlass, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, ist der Wunsch einer Vielzahl von Bürgern der Stadt Aschersleben, auf diesen Grundstücken Eigenheime zu errichten und die Absicht der Stadt Aschersleben, den nach wie vor hohen Bedarf an Wohnbauland, ohne aufwendige infrastrukturelle Maßnahmen durchführen zu müssen, zu decken. Ziele und Randbedingungen für die künftige Nutzung der Fläche ergeben sich aus ihrer Lage im Stadtgebiet benachbart zur vorhandenen Wohnbebauung und der städtebaulichen Absicht der Stadt, am Rande zum „Musikerviertel“ einen vorläufigen Abschluss der Siedlung entstehen zu lassen.

### **3. Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist**

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohngebiet - Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 Bau ZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil der 1978 aufgestellte und 1989 fortgeschriebene Generalbebauungsplan nach Ansicht der Stadtverordnetenversammlung keine geeignete Grundlage für die städtebauliche Entwicklung von Aschersleben darstellte.

Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung vom 06. März 1991 beschlossen, den Flächennutzungsplan aufzustellen.

Das vom Stadtplanungsamt im September 1990 erarbeitete Stadtentwicklungskonzept bildet seitdem als informelle Planung die Vorstufe zum Flächennutzungsplan und zusammen mit den bisher in Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt von Aschersleben erarbeiteten Ergebnissen die Grundlage für städtebauliche Einzelentscheidungen.

Im Flächennutzungsplan, der am 30.08.00 durch den Stadtrat per Feststellungsbeschluss bestätigt wurde, sind die im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil von Aschersleben noch den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans widersprechen.

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Zwecke verfolgt:

- bauliche Nutzung der teilweise landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Zwecken des Wohnungsbaus
- Ergänzung vorhandener Wohnbebauung
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auf bisherigem Brachland
- Erschließung von nutzbaren Baugrundstücken
- städtebauliche und landschaftliche Einbindung der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzung nach den entwickelten städtebaulich und grünordnerischen Zielen in die vorhandene, geplante bauliche und landschaftliche Umgebung.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) für die Grundstücksflächen an der Schmidtmanstraße
- Gliederung des Gebietes nach baulich nutzbaren Flächen und Räumen der Freiraumgestaltung
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur landschaftspflegerischen und grünordnerischen Einbindung des Baugebietes in die landschaftliche Umgebung.

## **5. Einordnung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Wohngebiet - Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ liegt im östlichen Stadtgebiet von Aschersleben südlich der Schmidtmanstraße, in Richtung Ochsenberg.

## **6. Zustand von Natur und Landschaft - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Um die Ziele richtig einordnen zu können, wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Durch die Planung der Wohnbebauung werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Bei der Entwicklung der Planinhalte wurde der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beachtet. Entsprechend des Grünordnungsplanes werden mit den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe keine erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sein.

Das Naturdenkmal „Lindenallee“ an der Schmidtmanstraße bleibt erhalten. Die Zufahrt und Anbindung des Standortes wird so angelegt, dass kein Baum aus dem Bestand der Lindenallee entfernt werden muß.

## **7. Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht vor, die neuen Grundstücke über Anliegerwege (privatrechtliche Wege) zu erschließen. Die Lage in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung mit entsprechender Straßenführung schließt hier eine weitere Zuwegungsstraße aus. Die Anbindung der Wohnstraße an das vorhandene übergeordnete Straßennetz verursacht hier keine Schwierigkeiten.

So ist für die Anbindung an die Schmidtmanstraße aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung keine Achsgleichheit mit der Richard-Sorge-Straße zwingend erforderlich. Das Naturdenkmal „Lindenallee“ bleibt somit erhalten.

Bei der Flächenaufteilung wurde ebenfalls auf die Minimierung der versiegelten Fläche der Wege geachtet.

Das Planungskonzept berücksichtigt die verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben, die städtebaulichen Ziele sowie die privaten Verhältnisse und Absichten. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (zwischenzeitlich gewidmet als Johannes-Brahms-Straße) entlang des westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Betonstraße ausgebildet und hat eine Breite von 5,0 m zwischen den Borden. Von den Anwohnern im „Musikerviertel“ wird sie vornehmlich als Wendemöglichkeit genutzt, um von einer Querstraße in die andere zu gelangen. Die Verkehrsbelastung ist hier deshalb geringfügig höher als in den übrigen Wohnstraßen. Aus diesem Grund sieht die Stadt Aschersleben davon ab, die vorhandene Straße als Mischverkehrsfläche auszuweisen. Für die Fußgänger wird am östlichen Straßenbord ein Fußweg von 1,60 m Breite ausgewiesen und hergestellt, in dem gleichzeitig die erforderlichen stadtechnischen Medien verlegt werden können, ohne den vorhandenen Straßenkörper aufzunehmen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 8.580 m<sup>2</sup>. Er erstreckt sich am östlichen Rande des bestehenden „Musikerviertels“ mit ca. 170 x 50 Metern. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 3 Meter.

Aus dem Flächenanspruch für eine Einzel- und Doppelhausbebauung ergibt sich die Aufteilung des Areals in voraussichtlich 14 Baugrundstücke. Wie schon erwähnt, wird die Erschließung jeweils über Anliegerwege (privatrechtliche Wege) mit einer Breite von ca. 3,50 Meter sichergestellt. Ziel ist es, ein reines Wohngebiet entstehen zu lassen. Die Forderung der Bevölkerung nach einer ökologischen Eingliederung der Wohnbebauung, auch in gestalterischer Art und Weise, wird entsprochen. Hierzu sollen die in dem Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen verwirklicht werden, d.h. entlang der östlichen Abgrenzungsflächen werden durchlaufende Anpflanzungen angelegt. Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf nur geringfügig verändert werden, d.h. die höhenmäßige Einordnung der Gebäude muss dem Geländeverlauf folgen.

Gegenüber der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Darüber hinaus gehende bauliche Nutzungen für Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von Ausgleichsmaßnahmen direkt abhängig gemacht.

## **8. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Der 1978 aufgestellte und 1989 fortgeschriebene Generalbebauungsplan gilt nicht mehr. Grundlage städtebaulicher Einzelentscheidungen sind das vom Stadtplanungsamt entwickelte Flächennutzungskonzept, Stand: September 1990 und der Flächennutzungsplan, wie er am 30.08.00 durch den Stadtrat per Feststellungsbeschluss bestätigt wurde (s. a. Ziffer 3).

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 29 sind aus den städtebaulichen Zielen und Grundzügen der Planung für den östlichen Teil des Stadtgebietes von Aschersleben entwickelt worden. Sie entsprechen damit den städtebaulichen Zielen und Zwecken des 1990 entwickelten Planungskonzeptes und des Entwurfes des Flächennutzungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Stadt noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes entgegen stehen.

## **9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von einem reinen Wohngebiet (WR) entspricht dem Bedarf nach erschlossenem Wohnbauland zur Errichtung von Einfamilienhäusern und unterstreicht die Funktion der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum.

Die Stadt Aschersleben hat die Abstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB während des gleichzeitig durchgeführten Beteiligungsverfahrens nach § 2 Abs. 4 BauGB - MaßnahmenG (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) für den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet - Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ durchgeführt.

## **10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in der Flur 11 der Gemarkung Aschersleben. Das Gebiet grenzt im Norden an die Schmidtmanstraße; im Westen an die Johannes-Brahms-Straße; im Süden an eine Kirschplantage; im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.580 m<sup>2</sup> mit folgenden Flurstücken:

Gemarkung Aschersleben, Flur 11,

Flurstücke: 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/14, 65/16, 65/17, 65/17, 65/18, 65/19, 65/20, 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31, 65/32, 65/33 und 65/34

## **11. Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen**

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befand sich ein Bolzplatz auf einer Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Die Nutzung des Bolzplatzes wurde aufgegeben. Entsprechend der Forderung des Stadtrates vom 25.06.1997 (Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes) den Bolzplatz auf einen Standort auf das Gelände der Fachhochschule der Polizei des Landes Sachsen-Anhalt, nordöstlich des Richard-Sorge-Straße zu verlagern, wurde dort, nachdem die Nutzung des Grundstückes geklärt und die Planung für den Bolzplatz abgeschlossen wurde, ein neuer Bolzplatz bis zum Oktober 1999 angelegt (Entfernung ca. 280 m). Für die jüngeren Kinder (Altersgruppe 3-9 Jahre) wird auf einer brach liegenden Fläche nordwestlich des Geltungsbereiches (Flur 11 FS 83/173), an der J.-S.-Bach-Straße, ein neuer Spielplatz geschaffen.

## **12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entstehen als Verlängerungen bzw. Ergänzung der Anlagen des „Musikerviertels“. Die Wasserversorgung wird über eine zwischenzeitlich hergestellte Ringleitung aus der Schmidtmanstraße zum „Musikerviertel“ sichergestellt.

Eine Gasversorgung mit Erdgas wurde für dieses Gebiet durch den Versorgungsträger, die Stadtwerke Aschersleben GmbH, bereits abgesichert.

Schmutzwasser wird in die Anschlusspunkte G.-Fr.-Händel-Straße und L.-v.-Beethoven-Straße eingeleitet. Regenwasser verbleibt auf den Grundstücken und versickert bzw. besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer eine Brauchwasseranlage zur Eigenversorgung errichten. Zur Abklärung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes wurde im Januar 1997 ein Bodengutachten angefertigt, welches zu der Aussage kommt, dass die erkundeten Bodenschichten speziell im südlichen Teil gute Möglichkeiten zur Versickerung aufweisen.

### 13. Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Zur Umsetzung der Maßnahme wurde Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Aschersleben und der Thalenser Baugesellschaft mbH als Erschließungsträger abgeschlossen. Der Bauträger befindet sich im Insolvenzverfahren. Gegenwärtig wird seitens des Verwalters geprüft. Ob die Erschließungsaufgaben aus der Insolvenzmasse abgeschlossen werden können. Falls dies der Fall ist, ist eine städtische bzw. öffentliche Finanzierung nicht erforderlich. Bei einem negativen Ausgang der Prüfung ist die Stadt in der Pflicht, dieretlichen Erschließungsanlagen herzustellen.

### 14. Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Flurstücke werden von einer vorhandenen Wohnstraße als Erschließungsstraße erschlossen. Die Grundstücke werden geteilt. Die Erschließungswege (private Wohnstraßen) bleiben in Privatbesitz und erhalten ein Leitungs- und Wegerecht für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

### 15. Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bau von Erschließungsanlagen für das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet hat im Herbst 1997 begonnen.

### 16. Zahlen und Daten

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 8.580,20 m<sup>2</sup>.

lfd. Nr.	Position	Fläche in m <sup>2</sup>	
		einzel	gesamt
1	öffentliche Verkehrsfläche		1049,6
2	öffentliche Grünfläche		64,0
3	private Wohnwege		279,2
4	reines Wohngebiet		6634,0
	dav. überbaubare Fläche	4500	
	restliche Grundstücksfläche	2134	
5	privater Pflanzstreifen		447,3
6	private Grünfläche		106,1
	Summe		8580,2

### 17. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 1 Textliche Festsetzungen)

#### 17.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um dort entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen zu lassen (Ziffer 1.1 Textliche Festsetzungen).

Für das Baugebiet werden Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO getroffen. Hiermit soll erreicht werden, an diesem Standort aufgrund des verhältnismäßig geringen Umfangs der Erschließungsmaßnahmen schnell preisgünstiges Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Die Größe des Geltungsbereiches und dessen Nähe zum angrenzenden reinen Wohngebiet machen es nicht erforderlich, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten angesiedelt werden können. Eine Ausnahme bilden Gewerberäume für freiberuflich Tätige, die sich der Wohnnutzung der Gebäude unterordnen (Ziffer 1.1 und 1.2 Textliche Festsetzungen).

### **17.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Festlegung der Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, in diesem Baugebiet, das durch Einfamilienhäuser geprägt ist, auch Einliegerwohnungen zu errichten.

### **17.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und der Zahl der Vollgeschosse. Ausgehend von der grundsätzlichen Absicht, einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke so wenig wie möglich einzuschränken, andererseits jedoch zu erreichen, dass eine die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigende Bebauung entsteht, sind diese Festsetzungen erforderlich.

Entscheidend für die Auswirkungen auf die Nutzung einander benachbarter Grundstücke, das Erscheinungsbild des Wohngebietes und die Einfügung des Wohngebietes in die landschaftliche Umgebung, ist die Größe der Gebäude. Auf Grund der Nachbarbebauung und der Hanglage wird die gewählte Art der Festsetzung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) vorgezogen (Ziffer 3.1, 3.2 der Textlichen Festsetzungen).

### **17.4 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl soll nur dann zugestimmt werden, wenn die Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben und direkt gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Dies wird durch die Anforderung der wasserdurchlässigen Bauweise von Wegeflächen bzw. durch zusätzliche Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung erreicht. Somit ist eine Erweiterung der GRZ, auch im Hinblick auf die Eingriffe in die Natur, vertretbar.

### **17.5 Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Gebäudehöhe wird über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Auf eine bindende Regelung durch Höhenangaben soll verzichtet werden, da für dieses Gebiet

durch die geringe Ausdehnung und den vorhandenen Höhenunterschied von 3 m mit einer definitiven Höhenangabe im südlichen Teil ein komplettes Vollgeschoß zusätzlich zulässig wäre.

Das Maß der baulichen Anlagen wird über die Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl und den eindeutigen Regelungen zur Vollgeschossigkeit erreicht (vergleiche § 2 Abs. 4 BauOLSA). Die gewählte Festsetzung begrenzen die Gebäudegrößen ausreichend.

### **17.6 Bauweise, offen (o)**

Für das ausgewiesene reine Wohngebiet (WR) ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden charakteristisch. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Einrichtung von Einzel- und Doppelhäusern gestattet. Damit wird der Lage des Baugebietes am Ortsrand Rechnung getragen.

### **17.7 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Die Errichtung von Garagen, Carports und die Anlage von Stellplätzen ist beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Durch diese Regelung wird erreicht, dass Garagen und Stellplätze nicht bis an die Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. (Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

Für die Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätzen auf dem Baugrundstück werden aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zum einzuhaltenden Grenzabstand getroffen (Ziffer 5.2. Textliche Festsetzungen)

Die Breite einer einzelnen bzw. sämtlicher Grundstückszufahrten an einer Grundstücksseite wird auf 3,50 Meter begrenzt, damit die Baugrundstücke entsprechend eingefriedet und bepflanzt werden können und die Bepflanzung nicht mehr als notwendig unterbrochen wird (Ziffer 5.3 Textliche Festsetzungen).

### **17.8 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen hat gestalterische Bedeutung. Sie ist bezogen auf die bestehenden Flurstücksgrenzen und die Stellung der baulichen Anlagen in den benachbarten Baugebieten. Von der Schmidtmanstraße kommend muss auch das Baugebiet nördlich der Schmidtmanstraße in die Betrachtung mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung einbezogen werden. Dort ist die Hauptfirstrichtung entlang der öffentlichen Straßen ausgerichtet, die sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung verlaufen. Durch ihre Stellung sollen die baulichen Anlagen nicht nur auf dem jeweiligen Grundstück zueinander in Beziehung gesetzt werden, sondern auch entlang eines gemeinsamen Straßenraumes. Durch eine ihrer Richtung nach abgestimmte Stellung der baulichen Anlagen wird eine rationelle Grundstücksnutzung und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich. Die Baufenster sind derart angeordnet, dass um die jeweiligen privaten Wohnwege Gruppen von Häusern gebildet werden können, die durch die unterschiedlich zulässige Firstrichtung eine „Hofsituation“ entstehen lassen können. (Ziffer 5 Textliche Festsetzungen)

### **17.9 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und die notwendige Eingrünung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen andererseits beschränkt. Ausnahmen bis zu einer Flächengröße von 12,0 m<sup>2</sup> sind nur dann zulässig, wenn diese Anlagen der Nutzung der Freiflächen, als Garagen und deren Anbauten dienen und gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. (Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

### **17.10 Aufschüttung und Abgrabungen**

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen wird erreicht, dass Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Diese Festsetzung sowie die Festsetzung zur Verwendung des örtlichen Bodenaushubs für Ausschüttungen entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. (Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

### **17.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Ostseite des Wohngebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen zur grünordnerischen Einbindung des Wohngebietes in die landschaftliche Umgebung mit standortverträglichen Laubgehölzern bepflanzt werden. Die Breite der Heckenbepflanzung wird mit 3,0 m festgesetzt, um auch einen gewissen Schutz vor kalten Ostwinden zu erreichen (Ziffer 9.3. Textliche Festsetzungen).

Außerdem sind Bäume bzw. Sträucher als Ausgleich von bebauter oder versiegelter Fläche zu pflanzen.

Die weitere Begründung ist aus dem Grünordnungsplan zu entnehmen (Ziffer 9.2. Textliche Festsetzungen).

### **17.12 Höhenlage der Erdgeschoßfußbodens**

Die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, damit sich die Wohngebäude angemessen in die örtlichen Gegebenheiten einfügen. (Ziffer 9 Textliche Festsetzungen)

## **18. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans**

- Der vorgesehene Flächenentzug an landwirtschaftlicher Nutzfläche ist rechtzeitig mit den Eigentümern und Nutzern zu regeln.
- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzesblatt Teil I Nr. 50 S. 29, auszuführen und zu kennzeichnen. Auf Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) wird hingewiesen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den "Richtwerten für den Löschwasserbedarf" : 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von zwei Stunden zu sichern. Mit der neu zu bauenden Trinkwasserleitung sind zwei Unterflurhydranten zu installieren.
- Art und Umfang des Vorhabens entsprechen den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung gemäß des Landesentwicklungsprogramms Sachsen-Anhalt (Artikel 11 des Vorschaltgesetzes § 1 Ziffer 1.5, 3.3.1).

- im Plangebiet herrschen mittelsandige und teilweise schluffige Schichten vor
- Grundwasser wurde nicht angeschnitten
- Das Bergamt weist vorsorglich darauf hin, dass im Falle von Erdfällen auf den Privatgrundstücken die Eigentümer selbst verpflichtet sind, die Erdfälle zu verfüllen
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderer Baumaßnahmen der Erschließung im Planbereich müssen dem Fernmeldeamt Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Dienststelle PIL, Telefon 03941/667-410, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Vor Beginn von Schachtarbeiten im Bereich der Erschließungsstraße sind Schachtscheine bei den Versorgungsträgern einzuholen.
- Bei Feststellung von Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen während der Tiefbauarbeiten sind die Arbeiten einzustellen, der Standort zu sichern und das Umweltamt des Landkreises Aschersleben-Staßfurt umgehend zu informieren.
- Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen.
- Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme auf Einhaltung der Trinkwasserverordnung zu überprüfen. Die dazu erforderlichen Wasserproben werden vom Gesundheitsamt des Landkreises Aschersleben-Staßfurt gezogen und sind rechtzeitig formlos anzumelden.

## 19. Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans

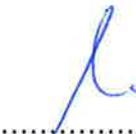
1. Liste der für das Anpflanzen vorgeschlagenen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Diese Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Wohngebiet Schmidtmanstraße, Am Musikerviertel“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10. Juli 1997 bis 25. Juli 1997 öffentlich aus.

Eine wiederholte öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB [BGBl I S. 2253 zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl I. S 2081)] fand vom 27. Juli 1998 bis 12. August 1998 statt.

Aschersleben, 23. Januar 2001



  
.....  
Michelmann  
Oberbürgermeister

## Anlage 1

Liste der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen vorgeschlagenen standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Bezeichnung:

	deutsch	botanisch
Große Laubbäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Speierling	Sorbus domestica
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Mittelgroße und kleine Laubbäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Wildapfel	Malus silvestris
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Wildbirne	Pyrus pyraster
Hohere Sträucher:		
	Felsenbirne	Amelanchier ovalis
	Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hartriegel	Cornus alba
	Haselnuß	Corylus avellana
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
	Salweide	Salix caprea
	Flieder	Syringa vulgaris
Kletterpflanzen:		
	Efeu	Hedera helix
	Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
	Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Weiterhin verwendbar:		
	Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
	Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
	Glycinie	Wisteria sinensis
	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Kletter Hortensie	Hydrangea petiolaris
	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Knöterich	Fallopia aubertii