

## Teil B - Textteil

### PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben, Landkreis Aschersleben-Staßfurt, hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) diesen Bebauungsplan Nr. 09 „Reines Wohngebiet - Körtestraße“ 1. Änderung, bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen,

- § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 87 BauO LSA)

in seiner Sitzung am 22. September 1999 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 28. Juni 2000

Siegel

.....  
( *Michelmann* )  
**Oberbürgermeister**

### Textliche Festsetzungen

#### § 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Reines Wohngebiet / WR( § 3 BauNVO)

1.1 Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2 Ausnahmsweise können dienstleistende Handwerksbetriebe wie Arztpraxen, Büros freiberuflich Tätiger und für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, wenn die Räumlichkeiten im Hauptgebäude untergebracht werden und die Wohnfunktion des Gebäudes überwiegt.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Ausnahmen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können in Einzelfällen zugelassen werden:  
Treppenträume und überdachte Hauseingänge ( § 23 Abs. 2 bzw. 3 Satz 3 und Abs. 5 BauNVO)

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

**3.0 Bauweise offen (o)** ( § 9 Abs. 1 BauGB)

In der offenen Bauweise dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 Abs. 2 BauNVO)

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

4.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m betragen.

4.3. Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 4,0 m breit sein; die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstückes darf jedoch 6,0 m nicht überschreiten. ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.4. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind auch Carports zulässig.

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

Die Firstlinien der Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planzeichen anzuordnen.  
Abweichungen bis 5° von der Richtung des Planzeichens sind

zulässig. ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**6.0 Nebenanlagen** ( § 9 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ( § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

**7.0. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** ( § 9 Abs. 1 BauGB)

7.1. Die Grundstücksflächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden (vergl. § 19 Abs. 2 BauNVO), sind flächendeckend zu begrünen.

7.2. Auf je 100 qm überbauter und versiegelter Fläche sind je ein Laubbaum und 5 Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher standortverträglicher Art der einheimischen Vegetation zu pflanzen.

7.3. Je Stellplatz für PKW's ist zusätzlich ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

7.4. Für das Anpflanzen von großen Laubbäumen wird ein Stammumfang mit 14 - 16 cm, von mittelgroßen und kleinen Laubbäumen ein Stammumfang mit 10 - 12 cm und für höhere Sträucher eine Pflanzhöhe von 60 - 100 cm festgesetzt.

7.5. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 5,0 m entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Grundstücken zur optischen Abschirmung mindestens 0,8 m breite, dichte und durchlaufende Anpflanzungen aus standortverträglichen Sträuchern der einheimischen Vegetation anzulegen, soweit diese Flächen nicht als Zufahrten angelegt werden.

7.6. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

#### 8.0. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,6 m über bzw. unter dem an die überbaute Fläche der Erschließungsseite angrenzenden natürlichen Gelände angeordnet werden.

## § 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgrund des § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1994. (GVBl. LSA S. 723)

#### 9.0 Zulässige Farbtöne

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind allein die nachstehend bezeichneten Farbtöne des Farbreisters RAL 840 HR maßgeblich, nicht jedoch die zur Bezeichnung verwendeten Nummern.

#### 10.0 Fassaden

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

10.1 Für sichtbare verputzte Außenwandflächen sind nur gedeckte Farben in folgenden Farbtönen nach dem Farbreister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

von cremeweiß	(9001) - (9003)	aus Farbreihe weiß
über elfenbein	(1013) - (1014)	aus Farbreihe gelb
bis grünbeige	(1000) - (1002)	aus Farbreihe gelb

und

von achatgrau	(7038)	aus Farbreihe grau
bis lichtgrau	(7032)	aus Farbreihe grau

und

von blaßgrün	(6021)	aus Farbreihe grün
bis weißgrün	(6019)	aus Farbreihe grün
und resedagrün	(6011)	aus Farbreihe grün

und

von korallrot	(3016)	aus Farbreihe rot
über altrosa	(3014)	aus Farbreihe rot
bis beigeroth	(3012)	aus Farbreihe rot

10.2 Für Sichtmauerwerk sind nur Materialien aus gebranntem Ton oder Naturstein in gedeckten Farben der für geputzte Außenwandflächen geltenden und der folgenden Farbtöne nach dem Farbreister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

von rotorange	(2001)	aus Farbreihe orange
über korallenrot	(3016)	aus Farbreihe rot
und tomatenrot	(3013)	aus Farbreihe rot
bis kupferbraun	(8004)	aus Farbreihe braun

10.3 Für den Anstrich von Verbretterungen und sonstigen Bauteilen aus Holz sind nur offenporige Anstriche, farblos oder in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbreister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

von cremeweiß	(9001) - (9003)	aus Farbreihe weiß
über elfenbein	(1014) - (1011)	aus Farbreihe gelb
bis grünbeige	(1000) - (1002)	aus Farbreihe gelb

und

von grünbraun	(8000)	aus Farbreihe braun
über sepiabraun	(8014)	aus Farbreihe braun
bis schwarzbraun	(8022)	aus Farbreihe braun

und

von blaßgrün	(6021)	aus Farbreihe grün
bis weißgrün	(6019)	aus Farbreihe grün
und resedagrün	(6011)	aus Farbreihe grün

10.4 Für die Verkleidung von Außenwandflächen ist die Verwendung von Kunststoffelementen unzulässig.

#### 11.0 Dächer

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

11.1 Geneigte Flächen eines Daches dürfen nur die gleiche Neigung aufweisen.

11.2 Im Teilgebiet WR 2 sind für die Eindeckung geneigter Dächer mit einer Dachneigung > 5° nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

von korallenrot	(3016)	aus Farbreihe rot
bis tomatenrot	(3013)	aus Farbreihe rot

## 12.0 Garagen

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (10).

## 13.0 Einfriedungen

(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA)

Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 0,4 m betragen.

## 14.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

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

14.2 Die Höhenlage der Grundstücksgrenze darf nicht verändert werden.

14.3 Die Errichtung von Stützmauern ist innerhalb einer 1,0 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. Das Gelände der nicht überbauten Grundstücksflächen ist - soweit erforderlich zur Grundstücksgrenze zu böschen.

14.4 Die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Randbereichen weich auszuformen. Die Neigungen sind

- a) im Teilgebiet WR 1 im Verhältnis zwischen 1 : 3 und 1 : 5 und
- b) im Teilgebiet WR 2 im Verhältnis zwischen 1 : 2 und 1 : 5 zu gestalten.

## 15.0 Sonstige bauliche Anlagen

(§ 87 Abs. 1 Nm. 4 und 6 BauO LSA)

15.1 Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt hergestellt sein müssen, wie PKW-Stellflächen und Fußwege dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z. B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

15.2 Für luft- und wasserdurchlässige Beläge sind nur Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

von sandgelb	(1002)	aus Farbreihe gelb
über braubeige	(1011)	aus Farbreihe gelb
und lehm Braun	(8003)	aus Farbreihe braun
bis schiefergrau	(7015)	aus Farbreihe grau

15.3 Überdachte Stellplätze sind an mindestens zwei Seiten durch Berankung einzugrünen.

15.4 Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind außerhalb der Bebauungsgrenzen zulässig. An der Einmündung der Planstraße A in die Körtestraße wird ein Müllbehälterstellplatz ausgewiesen, auf welchem die Müllbehälter durch die Anlieger der Planstraße A (Gebäude 2 bis 10) für die Abfuhr durch den Abfallentsorgungsbetrieb bereitzustellen sind.