

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 zulässig sind : Vorhaben in Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) gem. § 4 BauNVO.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 In Allgemeinen Wohngebieten ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- Traufhöhe (TH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.2 Die Traufhöhe von Gebäuden wird wie folgt festgelegt:

WA 2 - Traufhöhe = 7 - 10 m

Dabei gilt die Traufhöhe als Abstand des Bezugspunktes zum Schnittpunkt der Außenhaut von Dachflächen und Fassaden (Traufe).

Bezugspunkt ist die mittige Oberkante der Lindenstraße und Kreuzstraße für den jeweils angrenzenden Baubereich. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt begrenzt:

WA 1	(III) Geschosse	zwingend 3-geschossig
WA 2	II - III Geschosse	2 - 3-geschossig
WA 3	II Geschosse	maximal 2-geschossig

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß der Plandarstellung und Bemaßung festgesetzt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen, Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig.

- Garagen und Carports sind mindestens 5 m von der Straßenkante zurückzusetzen.

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Örtliche Verkehrsflächen sind öffentlich auszuweisen. Dazu gehören:

- Befahrbarer Wohnweg im Norden
- Teilbereich der Kreuzstraße mit Fußweg im Westen und Knotenausbau im Nordwesten

Im befahrbaren Wohnweg erfolgt keine Trennung der Verkehrsarten.

Die Gestaltung, Beschilderung und Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen ist nach geltenden Richtlinien für Stadtstraßen vorzunehmen.

4.2 Verkehrsberuhigte Bereiche im befahrbaren Wohnweg sind örtlich anzuzeigen.

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Zufahrt am befahrbaren Wohnweg nach Norden.

- Zweckbestimmung = Zufahrt, Feuerwehrezufahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind von baulichen Einschränkungen und Sondernutzungen freizuhalten.

4.4 Die zur Nutzung nach Nr. 1.1 erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet bereitzustellen.

Für die Einzelbebauung sind mind. 1,2 Pkw-Stellplätze je Wohnung zu kalkulieren.

4.5 Die Grundstückszufahrten sind bei Bedarf in die jeweiligen Privatgrundstücke zurückzusetzen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- 5.1 Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung sind nach technischen Erfordernissen im Bauraum der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten und technisch ausreichend betriebsfähig zu erhalten.
- Ver- u. Entsorgungsleitungen sind an bestehende Leitungen im Stadtgebiet anzuschließen.
- 5.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist mittels Anschluss an den öffentlichen Kanal zu entsorgen.
- Die Notüberläufe privater Regenwasserspeicher sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.
- 5.3 Anlagen zur Abfallentsorgung sind dezentral auf den Baugrundstücken zu errichten.
- Entsorgungsverträge sind von den Nutzern mit dem zuständigen Abfallentsorger abzuschließen.

6. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Es gelten Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Aschersleben GmbH.
- Leitungsrecht als ca. 2,5 m breiter Geländestreifen zwischen Teilen der Lindenstraße im Flurstück 30 (Einschrieb in der Planzeichnung, Teil A)

7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 7.1 Entlang der nördlich verlaufenden Hangkante sind für den im Plan gekennzeichneten Bereich im Zusammenhang mit der öffentlichen Nutzung des befahrbaren Wohnweges die erforderliche Standsicherheit der Böschung durch den Eigentümer zu gewährleisten.
- Bei Erfordernis sind zur Herstellung und Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit geeignete Maßnahmen einzuleiten, Sicherungsanlagen zu installieren, und diese funktionstüchtig zu halten.
- 7.2 Im Bereich von Nr. 7.1 ist die Einleitung von Wasser in den Boden oder dessen Ableitung über die Hangkante unzulässig.
- 7.3 Durch den Eigentümer ist der vorhandene Bewuchs in angemessenen Abständen auf Standfestigkeit, Pflegebedarf und Eignung zur Aufrechterhaltung der Sicherheit zu prüfen.
- Erforderliche Maßnahmen zur öffentlichen Sicherheit sind bei Bedarf durchzuführen.

8. Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Im Plangebiet sind durch den Eigentümer besonders entlang der Grundstücksgrenzen im mittleren Planteil sowie an Gebäuden Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine bestimmte Pflanzbindung bzw. ein Pflanzschema wird nicht vorgegeben. Art und Umfang der örtlichen Bepflanzung richten sich nach dem Ausgleichsbedarf je Baugrundstück. Bevorzugt sind auszubilden:
- Pflanzstreifen (Strauch-Baumhecke) entlang der Grundstücksgrenzen und zur inneren Gliederung, ca. 1,5 - 2 m breit, bestehend aus:
 - Laubbäume, Stammumfang = 10-12 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 1 Stück / 15 lfm.
 - Sträucher, Höhe 60-80 cm, mit Ballen, 2-reihig, 15 Stück / 10 lfm.
 - Vertikale Begrünung durch Klimmer, Höhe 60 cm, an Mauern und Zäunen, 8-10 Stück/10 lfm.
- 8.2 Der Biotopausgleich ist gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 -22.2-22302/2 (MBI. LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006) herzustellen.
- 8.3 Für Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung von Gehölzen sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.
- Für das Anpflanzen sind die aufgeführten Arten der Pflanzliste zu verwenden. (siehe Teil A - Planteil, Anlage der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 8.4 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn abzuschließen. Dabei gilt:
- 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege sind vom Eigentümer zu gewährleisten.
 - Ersatz durch standortgerechtes Pflanzmaterial bei evtl. Abgang.

9. Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Im zentralen Planteil sind Bäume und Sträucher gem. der im Plan dargestellten Fläche durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten.

- Das Erscheinungsbild und die flächige Ausprägung des Gehölzbestandes ist zu bewahren.

- Bei saisonalen Pflege- und Schnittmaßnahmen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Aschersleben zu beachten.

9.2 Bei Abgängen sind durch den Eigentümer artengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste - Einheimische Gehölze im Harz und Harzvorland

Quelle: Landkreis Harz, 03.02.2010 (Auszug)

Höhe	Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweise	
10-20 m	Eberesche	Sorbus aucuparia	an nährstoffarmen Standorten	
	Elsbeere	Sorbus torminalis	wärmelb.	
	Feld-Ahorn	Acer campestre	Hecken, sichere Wasserversorgung	
	Hainbuche	Carpinus betulus	Hecken, Park	
	Mandel-Weide	Salix triandra	wärmelb.	
5-10 m	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Hecken	
	Faulbaum	Frangula alnus	an nährstoffarmen Standorten	
	Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Hecken, Trockenheit ertragend	
	Hasel	Corylus avellana	Hecken	
	Korb-Weide	Salix viminalis	Kopfweide, sichere Wasserversorgung	
	Sal-Weide	Salix caprea		
	Traubenkirsche	Prunus padus		
	Wild-Apfel	Malus sylvestris	Hecken	
	Wild-Birne	Pyrus pyraister	wärmeliebend	
< 5 m	Berberitze	Berberis vulgaris	Hecken	
	Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus (agg.)	Hecken	
	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Hecken, wärmelb.	
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Hecken, Ufer	
	Himbeere	Rubus idaeus	Hecken, sichere Wasserversorgung	
	Hunds-Rose	Rosa canina	Hecken	
	Kratzbeere	Rubus caesius	Hecken	
	Ohrweide	Salix aurita		
	Purpurweide	Salix purpurea	(Kopfweide) Kalk	
	Rote Waldjohannisbeere	Ribes rubrum		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hecken	
	Schlehe	Prunus spinosa	Hecken, wärmelb.	
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Hecken, sichere Wasserversorgung	
	Stachelbeere	Ribes uva-crispa	Hecken, Kalk	
	Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Hecken	
	Graugrüne Rose	Rosa vosagjaca	Hecken	
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	sichere Wasserversorgung	
	< 2 m	Besenginster	Sarothamnus scoparius	Sand
		Filz-Rose	Rosa tomentosa	Hecken, Trockenheit ertragend
Hecken-Rose		Rosa corymbifera	Hecken, wärmelb.	
Wein-Rose		Rosa rubiginosa	wärmelb.	
Färberginster		Genista tinctoria	wärmelb.	
Gemeine Zwergmispel		Cotoneaster integerrimus	Hecken, nährstoffarme Standorte	

Geeignete Obstgehölz-Sorten:

Apfel

Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Boskoop
Dulmener Rosenapfel
Winterramburg

Kirsche

Querfurter Königskirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttner's rote Knorpelkirsche
Hedelfinger

Birne

Köstliche von Charneu
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

Pflaume

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontario
Althans Reneklode