im Plangebiet.

5.6.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet soll entsprechend der abgestimmten Größenordnung als reines (WR) Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sind so festgesetzt, dass einerseits eine landschafts- und siedlungsräumliche Einpassung gegeben ist und andererseits die Ansiedlungsforderungen nicht zu sehr eingeschränkt werden.

Flächenbilanz:

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 05 TG VII, VIII und XI Position	Fläche in m ²		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	öffentliche Verkehrsfläche		9.766	18,2
2	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		97	0,2
3	Regenrückhaltebecken		329	0,6
4	Versorgungsfläche		25	0,0
5	reines Wohngebiet		43.523	
	dav. überbaubare Flächen	26.806		49,9
	dav. nicht überbaubare Flächen	16.717		31,1
	Summe		53.740	100,0

5.6.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung wird maßgeblich von der Topografie und von den Randbedingungen zum Baugebiet beeinflusst. Das Wohngebiet Wolfsberg befindet sich im südlichen Bereich der Gemarkung der Kreisstadt Aschersleben. Im Norden des Geltungsbereiches der Teilgebiete VII, VIII und XI schließt die bereits im rechtwinkligen Straßennetz vorhandene Einfamilienhausbebauung an. Die Körtestraße bildet die westliche und der Meisenweg die östliche Grenze des Geltungsbereiches.

Westlich der Körtestraße befinden sich das Erholungsgebiet „Stephanspark“ und die Westdorfer Warte. Der die Körtestraße mit der B 180 verbindende Birkenweg soll nicht ausgebaut werden, damit dieser nicht als Schleichweg für den Durchgangsverkehr aus dem Stadtgebiet zur B 180 und umgekehrt genutzt wird.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von Südwest nach Nordost von ca. 9 m auf, wobei der tiefste Punkt im Nordosten an der Kreuzung des Drosselwegs mit dem Meisenweg liegt und der höchste Punkt im Südwesten an der Körtestraße. Bei einer Längenausdehnung von 368 m von West nach Ost ist dies ein Gefälle von 2,4 %.

Bei der städtebaulichen Gestaltung sind ferner folgende verbindliche Vorgaben zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten:

- der vorliegende Bauungsvorschlag für die Plantage Schumann,

- die Festlegungen des Grünordnungsplans sowie die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerversammlung und
- die Ausweisung der 2 Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet an einem tiefstmöglichen Punkt.

Die bereits vorhandenen Häuser an den Straßen wie Drossel- und Zeisigweg werden von diesen Wegen erschlossen. Der westliche Bereich der Schumann'schen Plantage wird von der Körtestraße mittels einer mittigen Sackgasse (Rotkelchenweg) und der östliche Teil vom Meisenweg aus mittels einer Schleife (Bachstelzenweg) erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke wird durch diese Wohnwege gewährleistet, die als Mischverkehrsfläche von Fußgängern, Radfahrern und PKW's genutzt werden. In den beiden Teilgebieten VII und XI wird mit jeweils einem Regenrückhaltebecken der Abfluss des Oberflächenwassers auf die natürliche Abflussmenge begrenzt, da der vorhandene Mischwassersammler im Meisenweg (Entwässerungsrichtung von Süd nach Nord) bei Niederschlägen überlastet ist. Laut Generalentwässerungsplan soll im Baugebiet ein Trennsystem errichtet werden.

An der Körtestraße sowie an der südlichen Grenze sind Pflanzstreifen fest geschrieben. Somit wird das Wohngebiet strukturiert und in die umgebende Landschaft eingebunden.

Der Fußweg entlang der Körtestraße führt direkt zum Erholungsgebiet Westdorfer Warte, weiter nach Westdorf und stellt damit die Verbindung zum Wanderweg im Einetal her. Das Wohngebiet ist so direkt an die übergeordneten Wanderwege angeschlossen. Über die Körtestraße ist auch eine Fußwegverbindung zum Stadtzentrum (Entfernung zum Markt 1300 m), Zum Tierpark und zur Alten Burg gegeben.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise geplant. Im Bauabschnitt VIII ist aufgrund der vorhandenen Bebauung das Walmdach festgeschrieben, um hier ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen. In anderen Bauabschnitten sind Sattel- sowie Krüppelwalmdächer zugelassen. In den Bauabschnitten VII und XI ist die Hauptfirstlinie parallel zur Straße vorgesehen, um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, da diese das Erscheinungsbild des Wohngebietes im Wesentlichen mit prägt. Eine Drehung der Firstausrichtung um 90° zu dieser Festsetzung ist zulässig, um hier auf die Wünsche der Bauherren einzugehen.

Neben der Dachform als ortstypisches Element ist besonders auf die Materialanwendung und die Farbgestaltung der Gebäude Wert zu legen. Die Baukörpergliederung und die Gliederung der Fassaden beeinflussen neben der festgelegten Gebäudehöhe die Maßstäblichkeit des Wohngebietes.