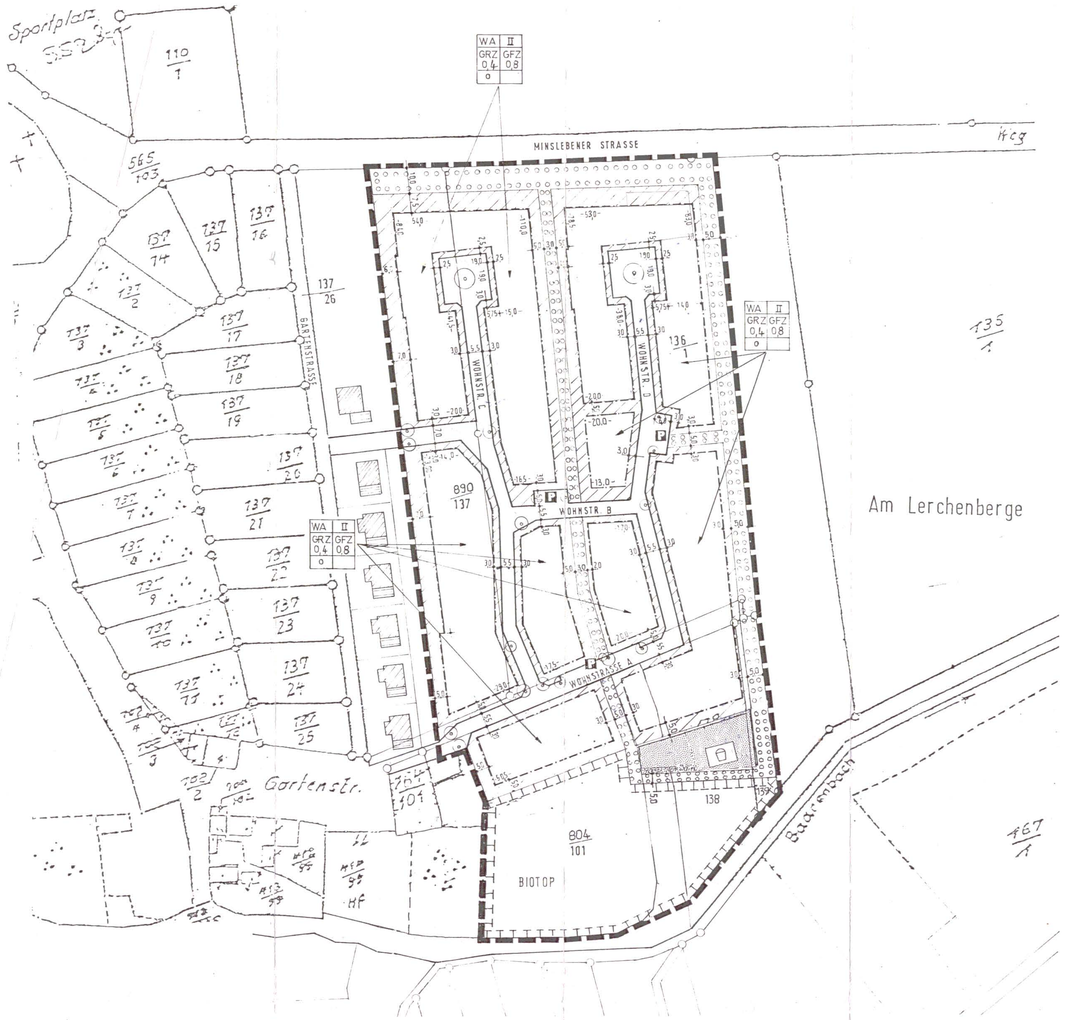


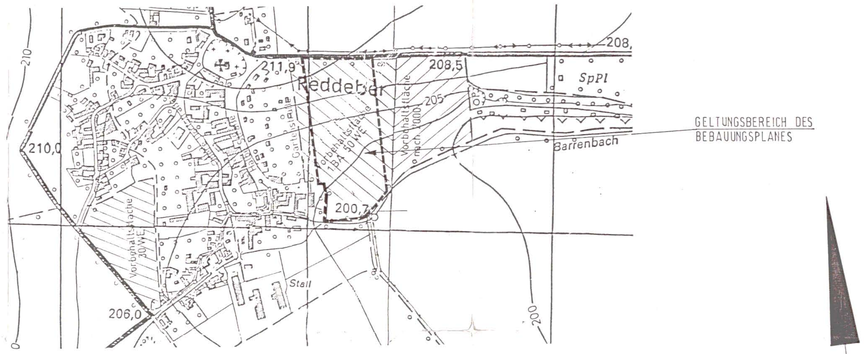


ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddeber von und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Bebauungsplan Nr. 03 "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung erlassen. Ebenso werden "örtliche Bauvorschriften" gemäß § 83,4 BauO erlassen.

Reddeber, 18.3.93 ..... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.3.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.3.93 bis zum 30.4.93 durch Abdruck in der Volksstimme Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt erfolgt.

Reddeber, 3.5.93 ..... Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2(6) a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. (16.3.21.79)

Reddeber, 6.5.93 ..... Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.4.93 durchgeführt worden.

Reddeber, 6.5.93 ..... Bürgermeister

Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 21.6.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Reddeber, 23.6.93 ..... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 7.6.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Reddeber, 2.6.93 ..... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit von 7.6.93 bis zum 12.7.93 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Reddeber gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.93 ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang: in der Zeit vom 16.6.93 bis zum 31.7.93 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Reddeber, 2.8.93 ..... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3.8.93 das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reddeber, 4.10.93 ..... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Überarbeitete Entwurfes

Daher hat der ~~Entwurf des~~ Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 25.10. bis zum 26.11.93 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Reddeber erneut öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.10.93 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Reddeber, 29.11.93 ..... Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 4.94 von der Gemeindevertretung gemäß § 1o BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.11.94 gebilligt.

Reddeber, 20.1.94 ..... Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 3.5.94 Az: 25.4-21100 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Reddeber, 6.5.94 ..... Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

### A Städtebauliche Festsetzungen

1. Das Dachgeschoß ist als zusätzliches Vollgeschoß zulässig.

### B Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Die Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzonen) festgesetzt sind, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei alle angefangenen 10,0 m ein großkroniger Baum und je 30 m² 5 strauchartige Gehölze aus unten stehender Pflanzliste zu pflanzen sind (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Festsetzung: Je 300 m² Grundstücksfläche ist aus unten stehender Pflanzliste ein Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch gleiche zu ersetzen.

   Die Bepflanzung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird darauf nicht angerechnet.

   Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzungen zulässig. Hecken und Reihenpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig (§9 Abs.1 Nr.2o BauGB).

3. Für die Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt sind, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Eingrünungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Pflanzliste zu den landschaftspflegerischen Festsetzungen:

Bäume:

| | |
|---|---|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Buche | Fagus sylvatica |
| Eibe | Taxus baccata |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Esche | Fraxinus exelsior |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Weißtanne | Abies alba |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Wildbirne | Pyrus pyraster |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Roßkastanie | Aesculus |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Bergjohannisbeere | Ribes alpinum |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Feldrose | Rosa arvensis |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Salweide | Salix caprea |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schneeball | Viburnum lantana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hasel | Corylus avellana |
| Gemeine Eibe | Taxus baccata |
| Kornelkirsche | Cornus mas |

Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch gleiche zu ersetzen.

4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Baumen und Strauchern (Pflanzzone) kann zudem der Wohnstraße A ein bis zu 2,5 m breiter Fuß- und Radweg angelegt werden.

### C Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

1.1 Für alle Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Neigung zwischen 38° und 48° zulässig.

1.2 Für Dächer von Anbauten, Garagen und Carporta sind außerdem Pult- oder Flachdächer zulässig.

1.3 Die Länge aller Gauben auf einer Dachflächenseite darf höchstens 60 % der Länge derjeweils zugehörigen Dachflächenseite betragen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung und an die technischen Anlagen

2.1 Für die Deckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.

2.2 Die Dachdeckungen nach 2.1 sind nur in den Farbreihen ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig: RAL 2001 Rotorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3016 Korallenrot und Mischungen der genannten Farbtöne.

2.3 Abweichend von 2.1 und 2.2 ist Glas für Wintergärten zulässig.

2.4 Abweichend von 2.1 und 2.2 sind Grasdächer zulässig.

2.5 Abweichend von 2.1 und 2.2 sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu 50 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.

3. Anforderungen an die Drempelhöhe von baulichen Anlagen

3.1 Drempel dürfen nur maximal o,6o m betragen, gemessen von der OK Geschoßdecke bis OK Sparren.

4. Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden

4.1 Die Außenwände sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk in naturroten bis braun gebrannten Steinen oder in Holz auszuführen.

Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne bei Sichtmauerwerk gelten folgende RAL-Farbwerte: 2001 Rotorange, 2002 Blutorange, 2004 Reinorange, 2008 Hellrotorange, 3000 Feuerrot, 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8004 Kupferbraun.

4.2 Giebelflächen können Behänge aus dem Dacheindeckungsmaterial erhalten.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 6.5.94 durch Aushang: in der Zeit vom 6.5.94 bis zum 15.6.94 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 2Ko a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Reddeber, ..... Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.4.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wern. 27.4.94 .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgestellt durch

Büro Braun u. Bruchrok
Bürgstr. 21, 3710 Adelebsen ..... Planverfasser

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 02 „Gartenstrasse" wird hiermit ausgefertigt.

Reddeber, 05.05.94

Bürgermeister

GEMEINDE REDDEBER
(Landkreis Wernigerode)

> BEBAUUNGSPLAN NR. 02
"GARTENSTRASSE"
in Reddeber

MASSTAB 1:1000

Planzeichenerklärung

Planunterlage: BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenzen
- 136 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB))

- WA Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB))

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o offene Bauweise (§22 BauNVO)
- Baugrenze (§23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- P öffentliche Parkfläche

Öffentliche Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Kinderspielplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 2o und 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone) (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- (o) anzupflanzende Bäume (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. landschaftspflegerische Festsetzungen unter 3.)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Überbaubare Flächen (Bauquartier)

03.05.94

GEMEINDE REDDEBER
(Landkreis Wernigerode)

> BEBAUUNGSPLAN NR. 02
"GARTENSTRASSE"
in Reddeber

2. überarbeiteter Entwurf vom 24.10.93