ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- 364/284 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Wohngebiet
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Sondergebiet
- SO Tourismus — Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 22, 23, BauNVO)

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Anzahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschoßflächenzahl

5.u. 6. Bauweise

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11,21 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt bzw. Ausfahrt, Einfahrtsbereich
- P — Bedarfsparkplatz begrünt bzw. Straßenbegleitgrün

GRÜNFLÄCHEN

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9Abs. 1 Nr. 25 a)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGEN PLANZEICHEN

- Öffentliche Grünflächen / Spielplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)

  in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch

  (BauGB-MaßnahmenG) in der ab 01. 05. 1993 geltenden Fassung (BGBl. I S. 622)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

  in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanV)

  in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I/1991 S. 58)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt

  (NatSchG LSA) vom 11. 02. 1992 (GVBl. LSA S. 108)

- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bezingerode

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO dienen dem Wohnen. Es sind ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 sowie nach § 4 Abs. 3 sind in dem ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen Gebieten nicht zugelassen.

2.2 Im WA – Bereich – Teil II sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 nicht zugelassen.

2.3 In den festgesetzten Sondergebieten für Tourismus (SO Tourismus) nach § 11 Bau NVO sind Betriebe und Einrichtungen für Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2.4 Stellplätze und Garagen sind in den Wohngebieten (WA) entsprechend § 12 Abs. 2 nur in dem durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf zulässig. Im Sondergebiet Versorgung und in den Sondergebieten für Tourismus sind Stellplätze für Personenkraftwagen und Kraftomnibusse in dem durch die in diesen Gebieten zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 In den für Wohnnutzung festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

3.2 In den Sondergebieten für Tourismus wird die GRZ 0,6 und im Sondergebiet für Versorgung die GRZ 0,8 festgesetzt.

3.3 Für die Wohnbebauung wird unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten die Geschoßflächenzahl GFZ mit 0,5 festgesetzt und lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

3.4 In den Sondergebieten ist zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung und eine Geschoßflächenzahl von GFZ 1,2 zulässig.

4.0 Bauweise

4.1 Es ist ausschließlich offene Bauweise zugelassen.

4.2 Die Wohnbebauung wird als Eigenheimbau als Einzel- oder Doppelhaus zugelassen.

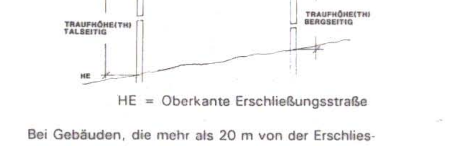
4.3 Für die Dachausbildung wird Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° festgesetzt.
Als Dacheindeckungsmaterial werden rote Dachsteine vorgeschrieben.

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.
Flachdächer sind grundsätzlich nicht erlaubt.

4.4 Die Oberkante EG-Fußboden wird für die zu errichtenden Gebäude mit max. 1,0 m über Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße festgelegt.

4.5 Die Traufhöhen sind bei ein-, zwei- bzw. dreigeschossiger Bebauung mit 3,50m, 6,50 m bzw. 9,50 m einzuhalten.

Definition Traufhöhe:
Unterer Bezugspunkt = Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße talseitig



HE = Oberkante Erschließungsstraße

Bei Gebäuden, die mehr als 20 m von der Erschliessungsstraße entfernt stehen, gilt die Oberkante des privaten Erschließungsweges.

Oberer Bezugspunkt = Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

4.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden soweit erforderlich durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

4.7 Für das WA-Teil II wird eine Reihenhausbebauung für zulässig erklärt.

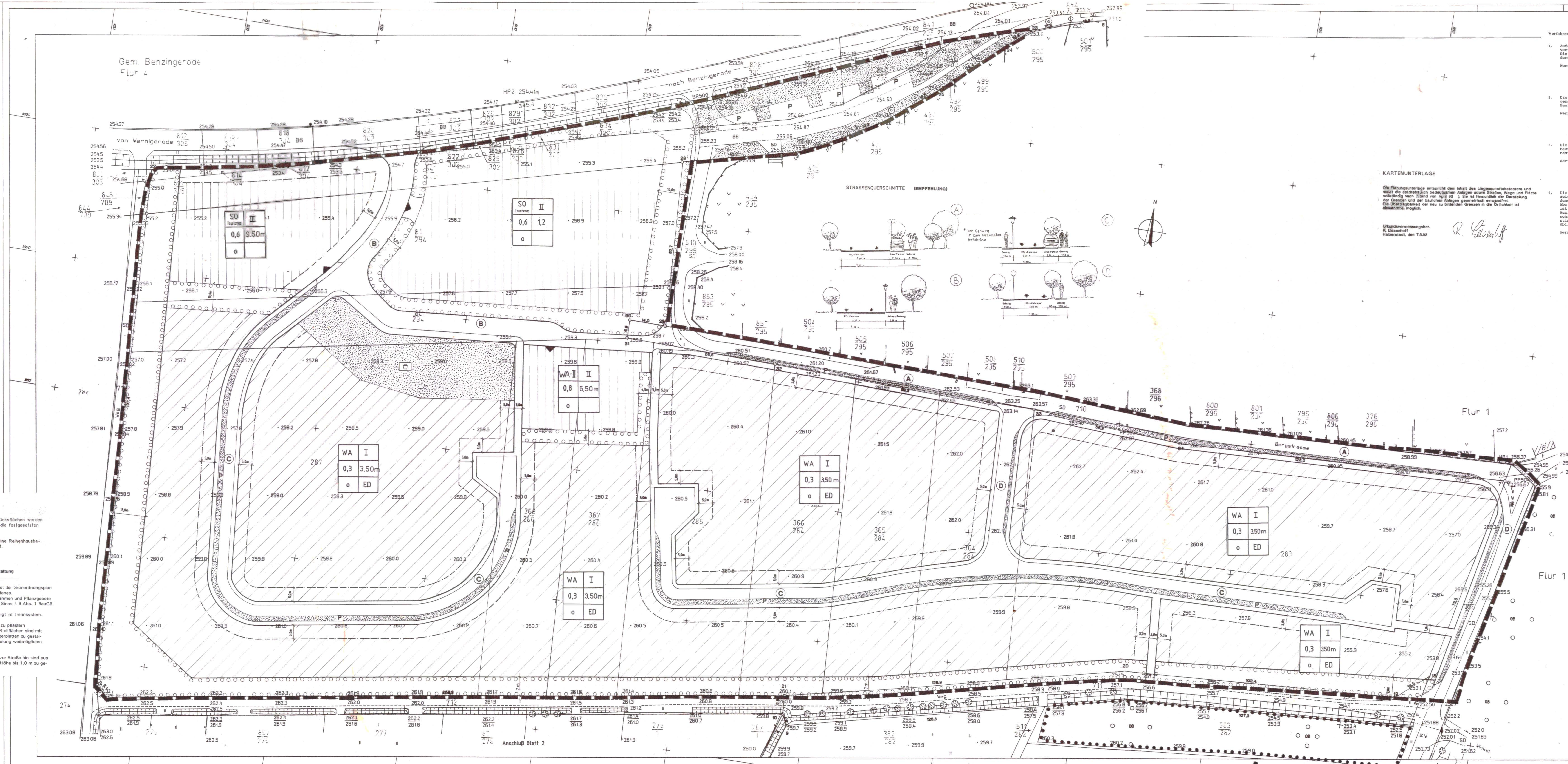
5.0 Grünordnung/Landschaftsgestaltung

5.1 Gemäß § 7 NatSchG LSA ist der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Maßnahmen und Pflanzgebote gelten als Festsetzungen im Sinne § 9 Abs. 1 BauGB.

5.2 Die Wasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

5.3 Straßen sind grundsätzlich zu pflastern Grundstückseinfahrten und Stellflächen sind mit Rasenpflaster oder Rasengitterplatten zu gestalten, um eine Flächenversiegelung weitmöglichst zu vermeiden.

5.4 Grundstückseinfriedungen zur Straße hin sind aus "lebendem Grün" mit einer Höhe bis 1,0 m zu gestalten.



KARTENUNTERLAGE

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von April 93). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Urkundavermessungsber.
R. Liesenhoff
Halberstadt, den 7.5.93

R. Liesenhoff

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 14.05.1992 erfolgt.

   Wernigerode, den

   gez. Bollmann
   Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Wernigerode, den

   gez. Bollmann
   Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 30.07.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Wernigerode, den

   gez. Bollmann
   Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 30.10. bis 04.12.1992 nach § 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 23.10.1992 in Volksstimme und Wernigeröder Zeitung sowie durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Wernigerode, den

   gez. Bollmann
   Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.01.93/17.06.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wernigerode, den 02.05.1994

   gez. Weyrauch
   Der Bürgermeister

6. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
siehe nebenstehende Erklärung
Katasteramt Wernigerode, den

   Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wernigerode, den 02.05.1994

   gez. Weyrauch
   Der Bürgermeister

8. Das durch die Untere Naturschutzbehörde geforderte Herauslösungsverfahren der im Bebauungsplangebiet befindlichen Flächen im Landschaftsschutzgebiet Harz wurde durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluß vom 18.11.1993 eingeleitet.
Das Herausnahmeverfahren wurde am 15.01.1994 öffentlich bekanntgegeben. Während der Auslegungszeit vom 22. Januar bis zum 25. Februar 1994 konnten von jedermann Anregungen und Bedenken zum Verfahren geäußert werden.

   Wernigerode, den 02.05.1994

   gez. Weyrauch
   Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.04.94 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.04.94 gebilligt.

   Wernigerode, den 02.05.1994

   gez. Weyrauch
   Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.05.1994
AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Wernigerode, den 28.05.1994

    gez. Weyrauch
    Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

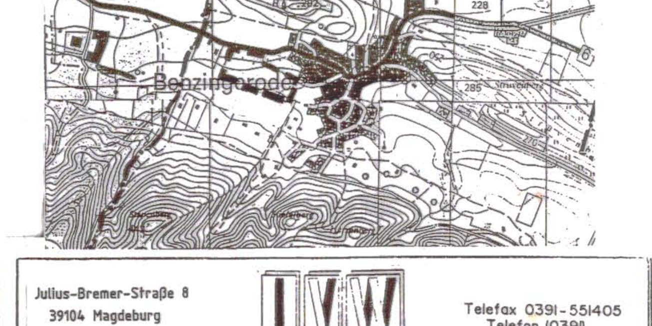
    Wernigerode, den 08.08.1994

    Oberbürgermeister

12. 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 08.08.1994 in Volksstimme bzw. durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 08.08.1994 in Kraft getreten.

    Wernigerode, den 10.08.1994

    Oberbürgermeister



Julius-Bremer-Straße 8
39104 Magdeburg
Postfach 1825
39008 Magdeburg

IVW

Telefax 0391-551405
Telefon (0391)
5562 739/-751/-753

Vorhaben		gemessen	Liesenhoff
Wohnbebauung Benzingerode		kartiert	Liesenhoff
Satzung		gezeichnet	erg. Turban
		geprüft	Liesenhoff
Darstellung	bearbeitet	07/93	Kühne
	gezeichnet	07/93	Turban/Jeske
Bebauungsplan Nr. 1	geprüft	07/93	Müller
84/94	Maßstab	1 : 500	Blatt Nr. 1