

Planzeichenerklärung gemäß Plan zV 90 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baulinien, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Flächen der Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
6. Verkehrsflächen
7. Flächen der Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Sonstige Planzeichen

Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet "Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz" Drei Annen Hohne

Maßstab: 1:500
Gemeinde: Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flurstück: 215/20, 216/20, 93/20, 26, 27, 96/20
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt 03/2004

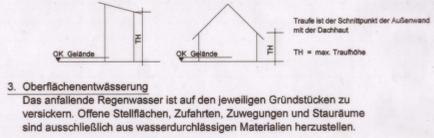
Teil B: Textliche Festsetzungen I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des BauGB i. d. F. vom 27.07.2001 (BGBl. IS. 1950) i. V. m. §§ 1 - 27 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Sondergebiet SO1 "Verkehr" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. öffentliche Stellplätze und dazugehörige Verkehrsflächen für PKW, Busse und Mobilisten.
1.2 Im Sondergebiet SO2 "Nationalparkzentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Seminar- und Schulungsräume
2. Ausstellungsräume
3. Büro für Ranger
4. öffentliche Toiletten
5. Kinderspielfläche
6. Naturgarten
7. Stellplätze
Das vorhandene Trafogebäude bleibt im Bestand erhalten.

- 1.3 Im Sondergebiet SO3 "Ferienhäuser" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Ferienhausnutzung
2. dazugehörige Verkehrsflächen und Stellflächen
1.4 Im Sondergebiet SO4 "Gastronomie/Ferienwohnungen" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Schnellgastronomie
2. Gaststätte mit Hüttencharakter
3. Biergarten
4. Ferienwohnungen und Wohnraum für Pächter
5. öffentliche Toiletten
6. dazugehörige Verkehrsflächen
1.5 Im Sondergebiet SO5 "Nationalparkinformation" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Information und Ausstellungsräume

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist Oberkante Gelände. Maßgebend für die unteren und oberen Bezugspunkte der zulässigen Gebäudehöhe ist der nachfolgende Schemanschnitt



- 3. Oberflächenentwässerung
Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Offene Stellflächen, Zufahrten, Zuwegungen und Stauräume sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
4. Grünordnerische Festlegungen gemäß § 9(1) Nr. 25 und 26 BauGB
4.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Pflanzhaltung belegten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.
4.2 Baumentnahmen sind im Verhältnis 1:3 durch Neupflanzung in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten und Baumarten im SO 1 und SO 2 auszugleichen.
4.3 Zusätzlich zu den Festsetzungen nach 4.2 sind je 100 m² versiegelte Fläche 1 Laubbäum oder 25 Sträucher aus der unten aufgeführten Pflanzliste in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
4.4 Ist ein Ausgleich wie unter 4.2 benannt nicht möglich, ist ein Buchenvoranbau (300 qm je entnommenen Baum) außerhalb des Geltungsbereichs in der Flur 23 Flurstück 85 vorzunehmen. Die Verfügbarkeit der Grundstücke zur Umsetzung der Maßnahme ist vertraglich zu sichern.
4.5 Das Flurstück 93/20 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
4.6 Im SO 2 sind mindestens 10 % der nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
4.7 Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, (z.B. auf Parkplätzen, an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.
4.8 Im Böschungsbereich der Bahngleise sind in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbauarbeiten durchzuführen. Eine dreijährige Anwuchsgarantie ist zu gewährleisten.
Folgende Pflanzliste ist maßgebend:

Table with 2 columns: Bäume (Acacia, Acer, Cornus, etc.) and Sträucher (Corylus, Hedera, Ligustrum, etc.).

Verfahrensmerkmale: Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. IS. 1950) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates Wernigerode vom 15.12.05 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet "Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz" in der Fassung vom 02.12.05 erlassen.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 Sondergebiet "Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz" wurde am 28.11.2002 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates (Beschluss 158/2002) der Stadt Wernigerode beschlossen. Wernigerode, den 29.11.2002 Der Oberbürgermeister

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 21.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 07.01.2003 bis 10.02.2003 durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 12.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 31.01.2003. Wernigerode, den 31.01.2003 Der Oberbürgermeister

3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.03.2004 einschließlich Begründung und Grünordnungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.06.2004 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Wernigerode, den 04.06.2004 Der Oberbürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.07.2004 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.03.2004 einschließlich seiner Begründung wurde vom 12.07.2004 bis einschließlich 27.08.2004 ausgestellt. Wernigerode, den 28.08.2004 Der Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 25.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.07.2004 aufgefordert worden. Wernigerode, den 31.07.2004 Der Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat Wernigerode hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.05 geprüft. Wernigerode, den 16.12.2005 Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat Wernigerode hat am 14.07.2005 den Beschluss gefasst ein Herauslosungsverfahren zu beantragen. Die Herauslösung erfolgte am 01.12.2005. Wernigerode, den 02.12.2005 Der Oberbürgermeister

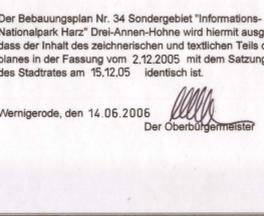
8. Der Bebauungsplan Nr. 34 einschließlich Begründung wurde am 15.12.05 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Wernigerode, den 16.12.2005 Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes Nr. 34 einschließlich Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 3.6.2006 AZ 204-2/1102-34/WR-032 erteilt. Wernigerode, den 14.06.2006 Der Oberbürgermeister

10. Inkrafttreten Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2005 am 30.6.2006 im Amtsblatt ist der Bebauungsplan am 30.6.2006 in Kraft getreten. In der Veröffentlichung der Genehmigung erfolgte der Hinweis auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie vom Mängeln der Abwägung (§ 215 BauGB). Wernigerode, den 03.07.2006 Der Oberbürgermeister

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB gilt die Genehmigung, Az.: 204-2/1102-34/WR/032 mit Datum vom 03.06.2006 als erteilt.

Ausfertigung: Der Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet "Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz" Drei-Annen-Hohne wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teils dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.12.2005 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 15.12.05 identisch ist. Wernigerode, den 14.06.2006 Der Oberbürgermeister



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10000 Blatt Nr. M-32-10-C-B-4 Ausgabejahr: 1997 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Erläuterung zur Verwirklichung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 30.03.2004 Aktenzeichen: 22-3-A9-1328/04-32

Bauherr: Hohne Wassergesellschaft mbH (HWG) Heinrich-Heine-Straße 127, 38855 Wernigerode Tel.: (03943) 603829 Fax: (03943) 906326

Planverfasser: Planungsbüro Architekt + Ingenieure GmbH Bothe Kowalsky Roth Surowy Dornbergsweg 22, 38855 Wernigerode Tel.: (03943) 54 85 - 0 Fax: (03943) 54 85 - 24

Projekt: Bebauungsplan Nr. 34 Sondergebiet "Informations- und Erlebniskomplex Nationalpark Harz" Drei Annen Hohne

Planfassung: 2. Dezember 2005 Maßstab: 1:500