

## Erläuterungsbericht - Auszüge

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Benzingerode"

#### Pkt. 2.1. - letzter Absatz

##### Satzungsbegründung:

"Für Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen wurde eine Baugebietsfläche von 1.584 qm ausgewiesen."

##### 1. Änderung:

Die Fläche von 1.584 qm wird gemäß § 4 in ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" umgenutzt (WA - II).

Dabei sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 nicht zugelassen. Für das Gebiet ist eine offene Bauweise festgelegt, wobei eine Reihenhausbebauung für zulässig erklärt wird.

#### Pkt. 2.2. - Maß der baulichen Nutzung

##### Satzungsbegründung:

"Die Gebietsfläche für Versorgung und Dienstleistungen ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 mit max. 2 Geschossen festgesetzt."

##### 1. Änderung:

Die Teilfläche II des Allgemeinen Wohngebietes ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,0 mit max. 2 Geschossen festgesetzt.

#### Pkt. 2.3. - Bauweise

##### Satzungsbegründung:

"In den allgemeinen Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgelegt, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind."

##### 1. Änderung:

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Lediglich im WA - II sind Hausgruppen zulässig.

Pkt. 2.4. Verkehrsflächen (neue Regelquerschnitte siehe Anlage)  
 Pkt. 2.5. Grünflächen

Satzungsbegründung:

"Im Bereich des Hotels, Nahversorgungszentrums und der Gaststätte sowie des Spielplatzes sind die ausgewiesenen Grünflächen so zu gestalten, daß durch Baum- und Strauchpflanzungen eine Abschirmung zu den Nachbargrundstücken entsteht."

1. Änderung:

Im Bereich des Hotels, der Gaststätte sowie des Spielplatzes ...

Pkt. 2.7. Gestalterische Festsetzungen § 83 BauGB

Satzungsbegründung:

"Festgesetzt sind die Oberkante Fußboden, die Traufhöhe als Höchstgrenzen und die Dachneigung von 32 - 45 Grad, um ein besseres Einfügen in das gesamte Erscheinungsbild zu garantieren.

Flachdächer sind nicht erlaubt, für Garagen und die Nahversorgungseinrichtungen sind ebenfalls keine Flachdächer zu bauen."

1. Änderung:

Festgesetzt sind die Oberkante Fußboden, die Traufhöhe als Höchstgrenzen und die Dachneigung von 28 - 45 Grad, um ein besseres Einfügen in das gesamte Erscheinungsbild zu garantieren.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante EG-Fußboden.

Flachdächer sind nicht erlaubt, ebenfalls nicht für Garagen.

Pkt. 3.0. Erläuterungsbericht Grünordnungsplan

Satzungsbegründung:

"Auch die Breiten der Verkehrsflächen mit 9 m sind bewußt so bemessen, daß den Grünflächen, dem Buschwerk und den Bäumen als Straßenbegleitgrün genügend Spielraum bleibt, und es somit nicht zu einer absoluten Versiegelung der Verkehrsflächen kommen wird."

1. Änderung:

Die Verkehrsflächen mit 6,65 m Breite sind so bemessen, daß den Grünflächen ... kommen wird.

Pkt. 3.1. Gestalterische Festsetzungen

Satzungsbegründung:

"Festgesetzt sind ... Dachneigung von 32 - 45 Grad."

1. Änderung:

Festgesetzt sind ... Dachneigung von 28 - 45 Grad.

Pkt. 3.3. Ausgleichsmaßnahmen  
Position 8 - Randbepflanzung

Satzungsbegründung:

"Westlich des Bebauungsgebietes ist eine Bepflanzung in mindestens 12 m Breite und südlich der Baufläche in mindestens 7 m Breite auszuführen. Die Bepflanzung ist nach Pflanzschema Plan - Position 8 a bzw. 8 b vorzunehmen."

Pkt. 3.3.

1. Änderung:

Westlich des Bebauungsgebietes ist eine 10 m breite öffentliche und 2 m breite Privatgrünfläche sowie südlich der Baufläche ein 4 m breiter öffentlicher und 3 m breiter privater Grünstreifen auszuführen. Die Bepflanzung hat nach Pflanzschema Plan - Position 8 a bzw. 8 b zu erfolgen.

Pkt. 3.3. - Position 9

- Nahversorgungseinrichtung (Satzungsbeschluss)
- WA - Teil II (1. Änderung)

Text unverändert:

"Als Begrenzung zu den Nachbargrundstücken ist eine Baum-Strauchpflanzung vorgesehen (Artenwahl nach Pflanzliste)."

Wernigerode, 12.01.1995



Dipl.-Ing. N a d l e r  
Amtsleiter Stadtplanung