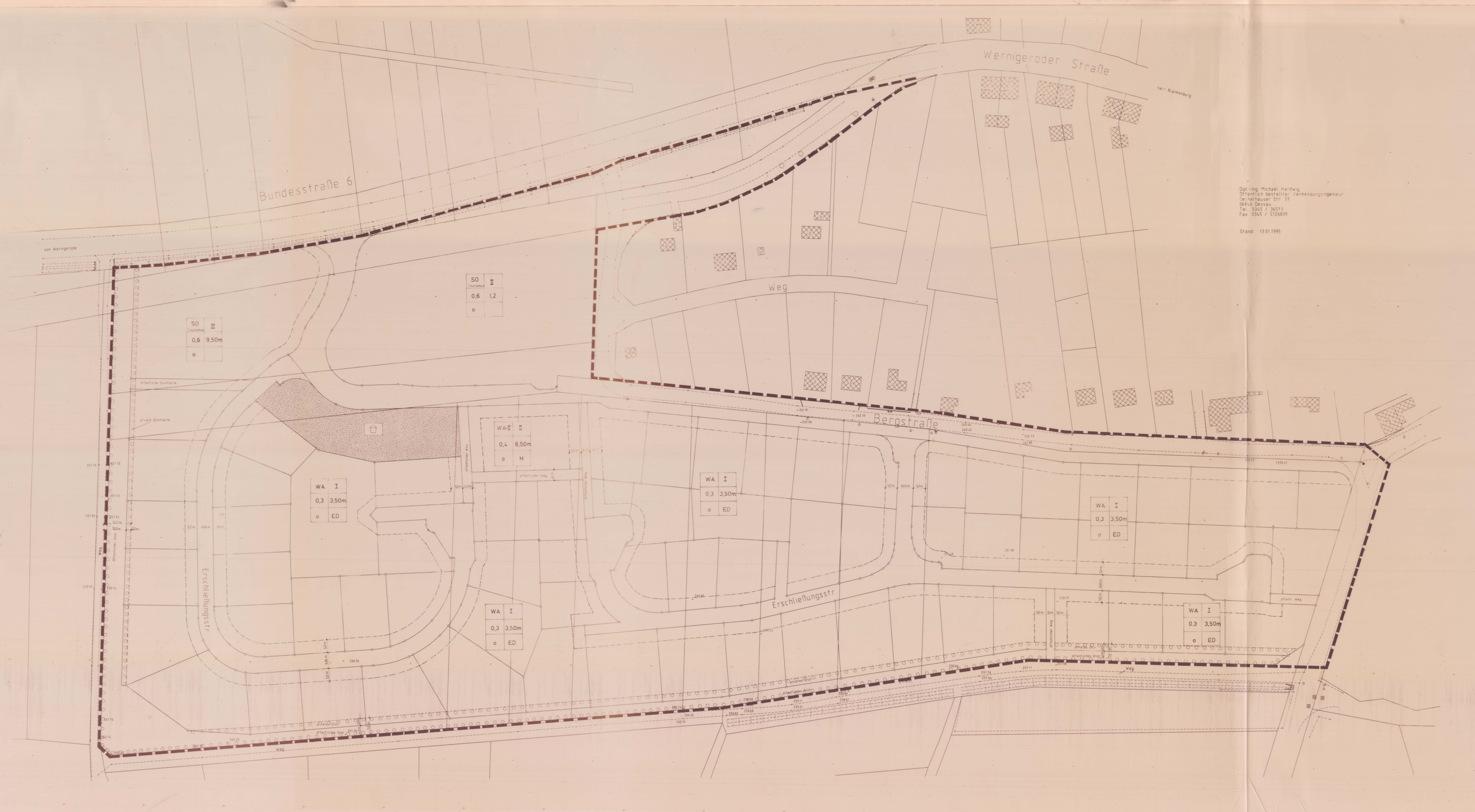

Dipl.-Ing. Michael Hardwig
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Oechelhauser Str. 33
06846 Dessau
Tel. 0345 / 36573
Fax 0345 / 5126839

Stand: 13.01.1995

Zeichenerklärung

Bestand

Wohngebäude

Flurstücksgrenze

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Tourismus — Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §6. 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

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Sonstige 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 Maßnahmen G) 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 Benzingerode

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 BauNVO 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 WA-Teil II GRZ 0,4 und GFZ 1,0 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, ebenso nicht für Garagen.

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 3,50 m, 6,50 m bzw. 9,50 m einzuhalten.
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante EG-Fußboden.

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.

5.5 Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen ist ein 2,0 m breiter privater und ein 10,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen und südlich des Bebauungsgebietes ein 3,0 m breiter privater und 4,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.
Die Bepflanzung dieses privaten Grüns erfolgt nach Pflanzliste Planposition 8a bzw. 8b des Grünordnungsplanes.

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 05.01.1993 / 17.06.1993 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.

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 21.04.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.04.1994 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 03.08.1994 Hoffmann
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 der Volksstimme ~~und der Wernigeröder Zeitung 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 Hoffmann
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 23.02.95 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wernigerode, den 02.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.05. bis 22.05.1995 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, den 02.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

3. Die Veröffentlichung über die Auslegung erfolgte am 27.04.1995 in der Volksstimme und der Wernigeröder Zeitung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Wernigerode, den 02.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

4. Die von der 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wernigerode, den 02.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wernigerode, den 02.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.95 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Wernigerode, den 02.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

7. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wernigerode, den 22.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.11.1995
AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wernigerode, den 22.11.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

9. 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 05.12.1995 in ~~der Wernigeröder Zeitung~~ und der 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 05.12.1995 in Kraft getreten.

Wernigerode, den 12.12.95 gez. Hoffmann
Der Oberbürgermeister

Wernigerode

Stadtverwaltung Wernigerode
Stadtplanung

Wohnbebauung Benzingerode

Bebauungsplan Nr. 12

1. Änderung

M 1 : 500

12.01.95 15/95