

# ***Bebauungsplan Nr. 1***

**Wohnbebauung**

**Benzingerode  
Stadt Wernigerode**

**Begründung**

**Bearbeiter:**

**IVW Ingenieurbüro für Verkehrs-  
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH  
Julius-Bremer-Str. 8  
93104 Magdeburg  
Postfach 1825  
93008 Magdeburg**

**gez. Hoffmann  
Geschäftsführer**

**gez. Knot  
Leiter Bauleitplanung**

**gez. Kühne  
Planerin**

## Inhaltsverzeichnis zur Begründung

- 1.0 Grundlagen
  - 1.1 Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.2 Aufgabe des Bebauungsplanes
  - 1.3 Ziel des Bebauungsplanes
  - 1.4 Gesetzliche Grundlagen
  - 1.5 Planunterlage
  - 1.6 Bisherige Rechtsverhältnisse
  
- 2.0 Inhalt und Begründung des Bebauungsplanes
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3 Bauweise
  - 2.4 Verkehrsflächen
  - 2.5 Grünflächen
  - 2.6 Ver- und Entsorgung
  - 2.7 Gestalterische Festsetzungen
  - 2.8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  
- 3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 3.1 Immissionsschutz
  - 3.2 Vorhandene Leitungen
  - 3.3 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange
  
- 4.0 Durchführung des Bebauungsplanes
  - 4.1 Bodenordnende Maßnahmen
  - 4.2 Flächenbilanz
  - 4.3 Bauabschnitte

## 2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Bauflächen sichern.

Die Haupteerschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt durch die neu zu bauende Erschließungsstraße von der B 6 aus. Eine Linksabbiegespur von der B 6 wird erforderlich.

Die Anliegerstraßen, die als Stichstraßen vorgesehen sind, wurden einseitig mit einem Grünstreifen angelegt, der die Fahrbahn vom Fußweg trennt und zusätzlich Parkraum bietet. Die Stichstraßen sind mit einem Wendehammer auszubauen.

Die Straßenquerschnitte sind in den nachfolgenden Skizzen dargestellt.

Alle Straßen sind mit Pflastersteinen auszuführen.

Stellplätze in Form von Garagen sind dem jeweiligen Grundstück zugeordnet.

Die öffentlichen Wegeverbindungen dienen dazu, kürzere flußläufige Verbindungen zum Spielplatz und zur Nahversorgungseinrichtung zu schaffen. Weiterhin dienen sie der leitungsmäßigen Erschließung zugunsten der Versorgungsträger.

Eine Ausnahmegenehmigung wird für die Müllentsorgung beantragt. Dadurch ist der Wendehammer für eine schwach belastete Anliegerstraße (Nutzung: Wohnen) mit einem Wenderadius = 6 m ausreichend.

## 2.5 Grünflächen

Das neue Wohngebiet soll sich gut in das ländliche Bild einfügen und deshalb mit viel Grün gestaltet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten ist die nicht bebaute Fläche gärtnerisch zu gestalten.

Für Anpflanzungen entlang der Straßen sind einheimische und standorttypische Pflanzen zu verwenden.

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.

Der Spielplatz ist nach DIN 18034, DIN 18916 und DIN 18917 zu gestalten.

Der Rest der Fläche ist so zu gestalten, daß die Erholungsfunktion gesichert ist.

#### Für Bepflanzung vorgesehene Flächen:

Die öffentlichen und die privaten Flächen, für die eine Bepflanzung vorgesehen ist, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Für die zur Bepflanzung festgesetzten Flächen im privaten Bereich sind je 10 qm Bepflanzungsfläche zu pflanzen:

1 baumartiges Gehölz (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Speierling oder andere einheimische Laubgehölze) und 6 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn oder andere einheimische Laubgehölze).

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen.

Auf der gesamten Pflanzfläche sind mindestens 3 Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

#### Vorgärten:

Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen.

Größere Abstände können sich aus der Anordnung der Bebauung ergeben. Diese Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten gärtnerisch anzulegen.

Als Grundstücksbegrenzung zur Straße ist nur eine grüne Laubhecke bis 1,0 m Höhe erlaubt.

Auf den übrigen Baugrundstücken wird davon abgesehen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen, weil davon auszugehen ist, daß derartige Anpflanzungen bei den relativ großen Baugrundstücken die entstehen werden, von den Bauwilligen ohnehin vorgenommen werden und das höchstwahrscheinlich in einem Umfang, der etwaige öffentlich-rechtliche Bindungen ohnehin überschreitet.

Zur Sicherstellung der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind Flächen mit Pflanzgebot (nicht bebaubare) Grünflächen im Westen und Süden des Baugebietes im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die zu bepflanzenden Flächen im öffentlichen Bereich wurden im Grünordnungsplan die Pflanzungen nach Plan-Positionen zugeordnet.

#### Sichtdreieck:

Flächen, auf denen ein Sichtdreieck festgesetzt ist, sind auf Dauer von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Straßenoberkante, freizuhalten.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

### **Schmutzwasser**

Es ist geplant, für die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers bis zur Fertigstellung der Zentralkläranlage Silstedt am Ortsrand von Benzingerode eine Containerkläranlage zu installieren.

### **Regenwasser**

Im neuen Wohngebiet werden überdimensionierte Rohre mit Rückhaltungsvorrichtungen für das anfallende Oberflächenwasser geplant.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung kann durch die MAWAG abgesichert werden. Ein Leitungsnetz ist zur Zeit im Bau.

## 2.7 Gestalterische Festsetzungen § 83 BauO

Um die ortstypischen Gegebenheiten zu berücksichtigen, wurden einige gestalterische Festsetzungen als Mindestanforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den Bereichen des allgemeinen Wohnungsbaues wird ein ausreichender Spielraum gelassen, um individuellen Wünschen entgegenzukommen.

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. Die Firstrichtung ist nicht festgelegt.

Jedoch sollte bei der Errichtung der Einfamilienhäuser auf eine gute Gruppierung der Gebäudestellung geachtet werden.

Es sollte bei der weiteren Planung der Gestaltungsplan als städtebauliches Grundkonzept berücksichtigt werden.

Es sind Straßentypen gewählt worden, die einseitig Grünstreifen aufweisen (die lediglich von kleinen Parknischen unterbrochen werden), um eine gute Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen.

Im Bereich der Fassadengestaltung sind neben Holzbaustoffen mineralische und Klinkerbaustoffe möglich. Jegliche Kunststoffverkleidungen sind ausgeschlossen.

Die Grundstücksauffahrten sind ebenfalls grün zu gestalten (Rasengittersteine u. ä.), eine Versiegelung der Einfahrtsbereiche ist nicht gestattet.

Als Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen) zur Straße hin sind nur Hecken bis 1,0 m Höhe erlaubt.

## 2.8 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

---

Im Interesse des Umweltschutzes und der Landschaftspflege bleibt der Bebauungsplan speziell mit den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung deutlich hinter den Obergrenzen der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 zurück. So betragen die Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten 0,4 bei der Grundflächenzahl und 1,2 bei der Geschößflächenzahl.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahlen mit 0,3 und die Geschößflächenzahl mit 0,5 limitiert. Diese Werte sorgen dafür, daß möglichst wenig Fläche durch Baukörper versiegelt wird. Auch die Breiten der Verkehrsflächen mit 9 m sind bewußt so bemessen, daß für Grünflächen, Buschwerk und Bäume als Straßenbegleitgrün genügend Spielraum bleibt und es somit nicht zu einer absoluten Versiegelung der Verkehrsflächen kommen wird. Die Einzelheiten müssen der konkreten Straßenplanung vorbehalten bleiben.

Trotz alledem können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Ausgleichsmaßnahmen der beschriebenen Art nicht völlig oder nur teilweise ausgeglichen werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine gemeindliche Grünfläche festgesetzt, auf der Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 13 NatSchG LSA durchgeführt werden können.

Die Gemeinde wird diese rund 15.000 m<sup>2</sup> große Fläche erwerben und auf ihr in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und spätestens drei Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes die Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes verwirklichen.

## 3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Immissionsschutz

Eine Lärmbelästigung kann nur von der B 6 erfolgen. Dem Wohngebiet wurde ein Sondergebiet als Pufferzone vorgelagert.

Die im Sondergebiet Tourismus siedelnden Gewerbe müssen ihren Störungsgrad auf den Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes (DIN 18005, Beiblatt 1) ausrichten.

Außerdem ist ein 10,0 m breiter Schutzstreifen zwischen SO Tourismus und Wohnbebauung vorgesehen, der mit dichter Strauch- und Baumbepflanzung zu versehen ist.

### 3.2 Vorhandene Leitungen

Zwischen Gartenanlage und geplantem Wohngebiet (vorhandener Feldweg) liegt eine Trinkwasserleitung. Sie soll nach der Bebauung im öffentlichen Bereich (Straße) liegen.

### 3.3 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Beim Bebauungsplan für ein Wohngebiet steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfs im Vordergrund.

Für das Wohngebiet und das Sondergebiet werden ca. 8 ha Ackerland erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 70 Wohneinheiten und trägt zur Deckung des Wohnungsbedarfs von ca. 250 Bewohnern bei.

Es soll in 3 Bauabschnitten erschlossen werden.

Die Funktion des Wohnens ist vor dem Hintergrund möglicher Pendlerbeziehungen (Arbeitsplatz) zu Wernigerode zu sehen.

Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange, berührt die Interessen der Landwirtschaft und fördert die Fortentwicklung der Gemeinde Benzingerode in Richtung Fremdenverkehrsort durch den Bau des Hotels und der Gaststätte.

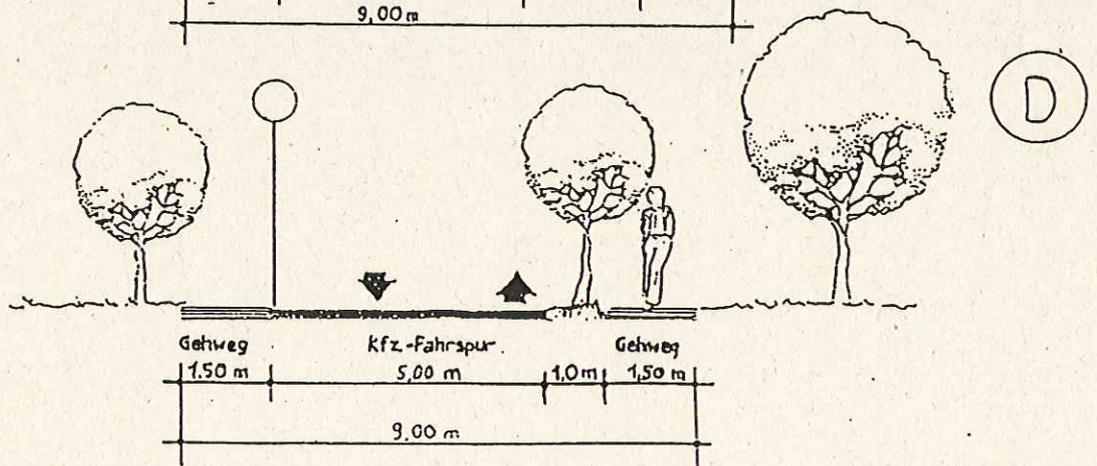
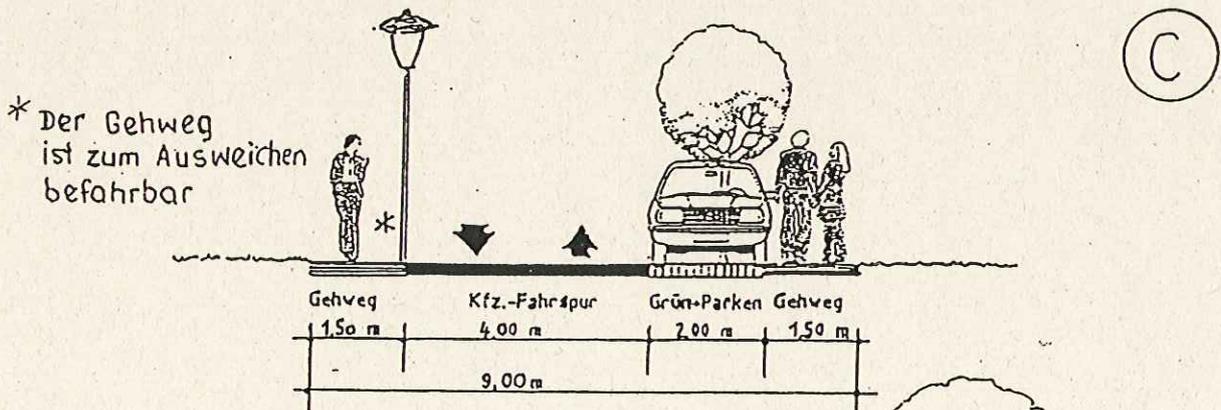
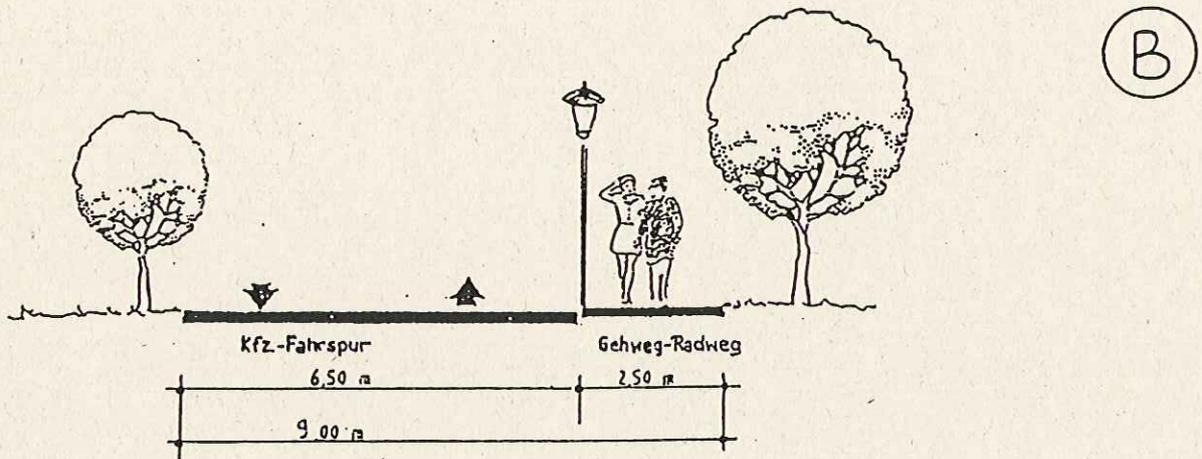
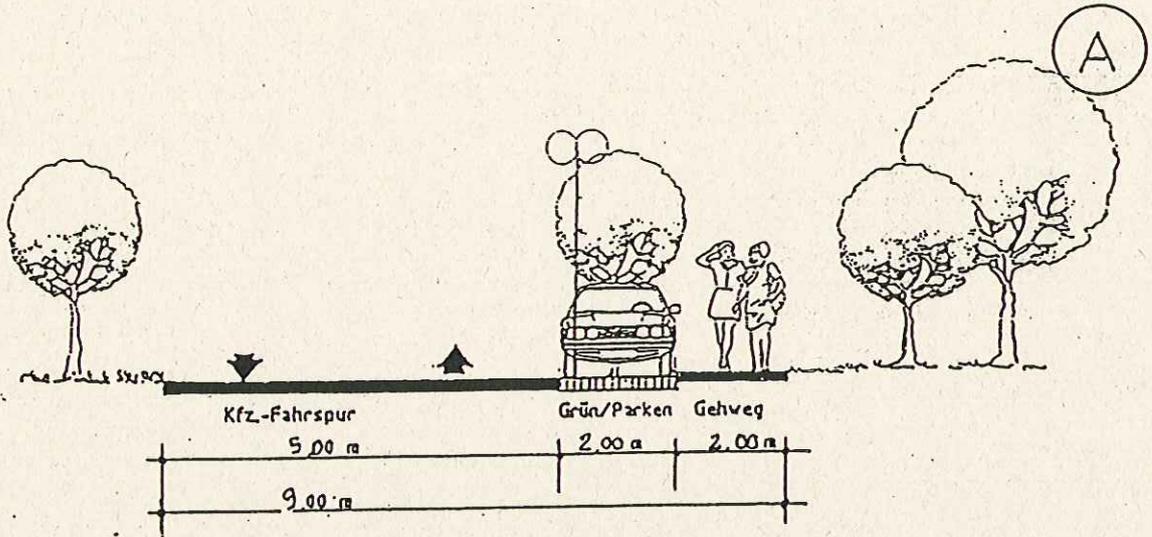
Aus Sicht der Gemeinde und der Stadt Wernigerode ist die Deckung des Wohnungsbedarfes unbedingt erforderlich (83 Bewerber, Januar 93).

Aufgrund der Nähe zu Wernigerode ist mit weiterem Ansteigen des Wohnungsbedarfes zu rechnen.

Zur Unterbringung von Gästen und zur Steigerung der Attraktivität des Ortes sind Hotel und Gaststätte erforderlich.

Den privaten Belangen der Einwohner von Benzingerode wird mit der vorliegenden Planung weitgehendst Rechnung getragen

# STRASSENQUERSCHNITTE (EMPFEHLUNG)



## 4.0 Durchführung des Bebauungsplanes

### 4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die vorhandene Flurstückeinteilung ist für die Parzellierung als Wohngrundstücke ungeeignet.

Die Durchführung des Bebauungsplanes setzt die Einleitung eines Umlegungsverfahrens voraus.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen nachfolgende Flurstücke, für die ein Umlegungsverfahren erforderlich wird.

Alle Flurstücke gehören zu Flur 4.

<u>81,</u> 294	<u>80,</u> 294	<u>811,</u> 305	287,	<u>368,</u> 286	<u>367,</u> 286	285,	<u>846,</u> 709	<u>814,</u> 304
<u>317,</u> 304	<u>846,</u> 709	<u>822,</u> 302	<u>825,</u> 302	<u>828,</u> 302	<u>831,</u> 302	<u>834,</u> 302	<u>837,</u> 300	<u>840</u> 298
<u>365,</u> 284	<u>364,</u> 284	<u>366,</u> 284	283,	Weg 716				

#### 4.2 Flächenbilanz

Flächenart	in qm	in %
Sondergebiet (netto Baufläche) (Hotel, Gaststätte)	7.425	9,1
allgem. Wohngebiet (netto Baufläche)	14.809	18,0
private Grünflächen	31.435	38,3
.....Gebiet Nahversorgung	1.584	1,9
Straßen	10.715 (700 m Links- abbiegespur an der B 6)	13,1
Grünflächen öffentlich (Spielplatz, Straßengrün Randbegr.)	16.100	19,6
Gesamtfläche	82.068	100,0

#### 4.3 Bauabschnitte

Die Baufläche soll in Teilabschnitten erschlossen werden (siehe Übersichtskarte).

Es ist geplant, mit der Erschließung und Bebauung am Ortsrand Benzingerodes zu beginnen und in westlicher Richtung fortzusetzen.

1. Bauabschnitt ca. 3,6 ha
2. Bauabschnitt ca. 1,5 ha
3. Bauabschnitt ca. 2,9 ha