



KARTENGRUNDLAGE : Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

GEMEINDE: BENZINGERODE
 GEMARKUNG: BENZINGERODE
 FLUR: 4
 MASSTAB: 1 : 500
 MAI 2007

STAND DER PLANUNGSUNTERLAGE : VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS
 ERTEILT DURCH DAS LVermGeo : MAGDEBURG
 AM: 19.09.2007
 AKTENZEICHEN: A9-43792/07

TEIL I - ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG NACH Planz90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 ABS. 1 NR.1 BauGB)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL. (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB; § 16 BauNVO)
 TRAUFHÖHE

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BauGB)

O NUR OFFENE BAUWEISE
ED NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPE ZULÄSSIG
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
g GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE NUTZUNGSSCHABLONE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSS
3. GRZ
4. MAX. TRAUFHÖHE
5. BAUWEISE
6. BAUWEISE

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHE, ÖFFENTLICH

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 ABS.1 NR.13)

UNTERIRDISCH - SCHMUTZWASSER-REGENWASSER

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.15 UND ABS. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG

SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAMMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAMMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20,25 UND ABS.6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GRENZE ÄNDERUNGSBEREICH

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

PRIVATFLÄCHE ABFALL

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSTRÄGER UND ANLIEGER

GRENZE LÄRMPEGEL

BESTANDSANGABEN

FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSNUMMER

GEBÄUDE

TEIL II - TEXTTEIL

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 iVm Artikel 20 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. 06.3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO.LSA) vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S.769)

1.1 ÄNDERUNGEN

Auf Grund des § 9 BauGB in der z.Zl. gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 1 bis 27 der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) nach §4 BauNVO dienen dem Wohnen. Im WA-IV sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle als Ausnahme nicht zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

3.2 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante EG-Fußboden.

3.3 Die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



4. LEITUNGSRECHT GEM. § 9 ABS.1 BauGB

4.1 Die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS.4 BauGB UND § 85 ABS.3SATZ1 BauO.LSA

5.1 Räumlicher Geltungsbereich für diese Festsetzungen ist das Gebiet des Bebauungsplanes.

5.2 Für die Dachausbildung wird Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° festgesetzt. Gleiches gilt für Garagen. Flachdächer sind nicht erlaubt. Ausnahmen für Carports können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Als Dachendeckungsmaterial werden rote Dachsteine vorgeschrieben. Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

5.3 Private Flächen, für die eine Bepflanzung vorgeschrieben ist, sind je 10 qm Bepflanzungsfläche mit einem Baum und 6 Sträuchern gemäß der beigefügten Pflanz- und Qualitätsliste B zu bepflanzen.

5.4 Grundstückseinfriedungen zur Straße hin sind nur mit einer Höhe von 1,0 m und nur wie folgt zulässig: - als lebende Hecke, - als Holzlatenzäune - als Maschendrahtzäune in Verbindung mit o.g. Hecken - der Maschendrahtzaun muß innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

5.5 Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten gärtnerisch anzulegen. Als Vorgarten gelten Flächen in einer Tiefe von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Größere Abstände können sich aus der Anordnung der Gebäude ergeben.

5.6 Straßen sind grundsätzlich zu pflastern. Grundstückseinfahrten und Stellflächen sind mit Rasenpflaster oder Rasengitterplatten zu gestalten.

5.7 Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder als Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs.7 GO LSA mit einer Geldbuße bis max. 2.500 Euro geahndet werden.

5.8 Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedarf gem. § 85 Abs.2 BauO LSA der schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, Stadtplanungsamt, SO Bauordnung. Bei Abweichung ist ebenso ein Antrag bei der Stadt Wernigerode, Stadtplanungsamt zu stellen.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, schließt diese die nach der örtlichen Bauvorschrift erforderliche Genehmigung oder Abweichung ein, die Genehmigung oder die Abweichung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt (§ 85 Abs.2 Satz 4 BauO LSA).

6.GRÜNDORNDUNG/LANDSCHAFTSGESTALTUNG

6.1 Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen des WA-IV -Bereiches ist ein 2,0 m breiter privater und ein 10,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

Nördlich der Bereiche WA-IV und deren Erschließungsstraße wird ein öffentlicher Grünstreifen zur Baumbepflanzung festgesetzt, der in einer Tiefe von 5,0 m auszuführen ist.

Zwischen dieser festgesetzten anzupflanzenden Baumreihe und der B6/L85 des WA-IV westlich der Bergstraße ist ein modellierter Erdwall mit einer max. Höhe von 1,50 m anzurorden. Die Böschungseignung darf max. 30% betragen. Der modellierte Erdwall ist mit einer dichten Strauchhecke zu bepflanzen. Zwischen der festgesetzten anzupflanzenden Baumreihe und der zu erhaltenden Baumreihe an der B6/L85 des WA-IV östlich der Bergstraße ist eine Rasensansaatz auszuführen.

Die Bepflanzung dieser Grünstreifen erfolgt gemäß beigefügter Pflanz- und Qualitätsliste.

7.SCHALLSCHUTZ

7.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten WA IV -Bereiches (Lärmpegelbereich II) sind die erforderlichen bewerteten Schalddämmmaße gem. DIN 4109 durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von 30 dB einzuhalten.

Die Festsetzung gilt für die von Wohngebäuden entlang der Straße B6/L85 zugewandten Fassaden sowie den davon um bis zu 90° seitlich abgekehrten Fassaden.

7.2 Eine Ausnahme von der Festsetzung 7.1 ist zulässig, wenn auf andere Weise (Anordnung der Wohnungsgrundrisse) ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann. Die Einhaltung der zulässigen Werte ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 11/1989

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumarten		
		dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenräume in Wohnungen, Obergeschossräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche
			erf. R _{wa} des Außenbauteils in dB		
1	I	bb 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

HINWEISE

<1> Bei der Detailplanung der Begrünung sowie bei der Bauausführung ist SG Grünanlagen mit einzubeziehen.

<2> Medien In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,60 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; sh. unter Abschnitt 3 zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger ist es notwendig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich , mind. 2 Monate vorher unter Tel. 08003301903, in Verbindung zu treten.

<3> Versorgungsleitungen Bei Ausführung von Bauarbeiten ist das DVGW Regelwerk zum Schutz von Versorgungsleitungen/Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen zu beachten.

Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu den Versorgungsleitungen der Stadtwerke ist einzuhalten. Bei notwendigen Umverlegungen ist dies den Stadtwerke Wernigerode zwecks örtlicher Abstimmung rechtzeitig mitzuteilen. Eine Umverlegung erfolgt zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers. Bei Tiefbauarbeiten ist unbedingt eine Leitungsauskunft einzuholen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<1> Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen¹. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14(2) DenkSchG LSA. Im Übrigen wird auf die Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA hingewiesen.

PFLANZ- UND QUALITÄTSLISTE B

Baum 1. Ordnung, Hochstamm 3 x verpflanzt, mDb., Stammumfang 16 - 18 cm
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 alternativ:
 Sorbus intermedia (Schwedische Maulbeere)

Sträucher, 2x verpflanzt, im 3 l-Container, Höhe 60 - 100 cm
 alternativ

- Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm
- Berberis-Arten (Sauerdom)
- Comus mas (Kornelkirsche)
- Comus stolonifera (Hartnagel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus laevigata (Zweigflügler Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera ledebouri (Schöne Heckenkirsche)
- Mahonia aquifolium (Mahonie)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Rosa canina (Hundsröse)
- Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
- Rosa rugosa (Karthoffelrose)
- Syringa vulgaris (Flieder)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.06.2007 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates der Stadt Wernigerode beschlossen und am 07.07.2007 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.07.2007 bis einschließlich 03.08.2007 durch öffentliche Auslegung des Plankonzeptes in der Fassung vom 15.05.2007.

3. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt. Dies schließt die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes ein.

4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.10.2007 einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Wernigerode in öffentlicher Sitzung am 13.12.2007 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.01.2008 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom 22.10.2007 und der Umweltbericht wurden vom 04.02.2008 bis einschließlich 07.03.2008 öffentlich ausgelegt.

6. Der Stadtrat hat am 05.06.2008 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.04.2008 als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung einschließlich dem Umweltbericht beigefügt.

7. Der Bebauungsplan Nr. 12 Wohnbebauung Benzingerode 6. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2008 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 05.06.2008 identisch ist.

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.10.2009 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1 bis 10 BauGB durchgeführt wurde.

29. OKT. 2009
 der Oberbürgermeister

KARTENGRUNDLAGE : AUSZUG AUS DER TOP. KARTEN 1:25 000 BLATT NR. 4131
 AUSGABEJAHR : 1996

HERAUSGEBER : Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 ERLAUBNIS ZUR VERVIELFÄLTIGUNG UND VERBREITUNG

ERTEILT DURCH DAS LANDESAMT F. VERMESSUNG UND GEOINFORMATION

SACHSEN-ANHALT
 AM: 19.09.2007
 AKTENZEICHEN: A9-43699/07

ÜBERSICHTSKARTE



WOHNBEBAUUNG BENZINGERODE BEBAUUNGSPLANNR. 12-6.ÄNDERUNG

Bereich : Stadt Wernigerode, OT Benzingerode
 Flurstücke : entsprechend Festsetzung Geltungsbereiches der Planzeichnung;

Gemarkung : Benzingerode

PLANZEICHNUNG_SATZUNG

PLAN-NR.: BP-01 v. 16.April 2008
 M 1:500

dipl.ing. dipl.ing. antje göttel STRATIE GmbH

Der Planverfasser Der Erschließungsträger

BAUBERATUNG
 PLANUNG
 BAULEITUNG
 VERMESSUNG

 Gustav-Peini-straße 04
 38855 Wernigerode
 Tel. 03943.6972.0 Fax. 03943.6972.68

werk+architektur