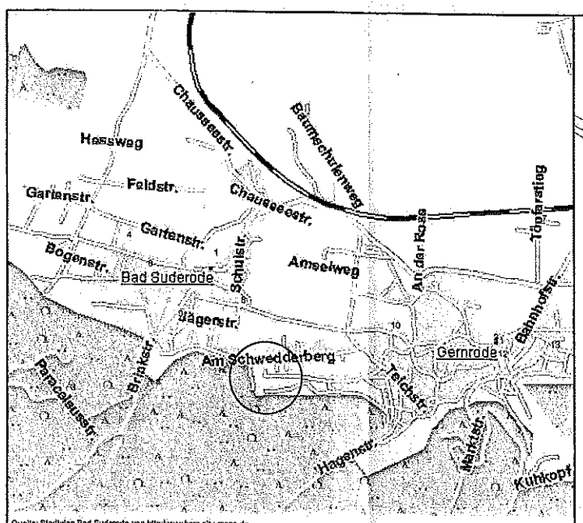
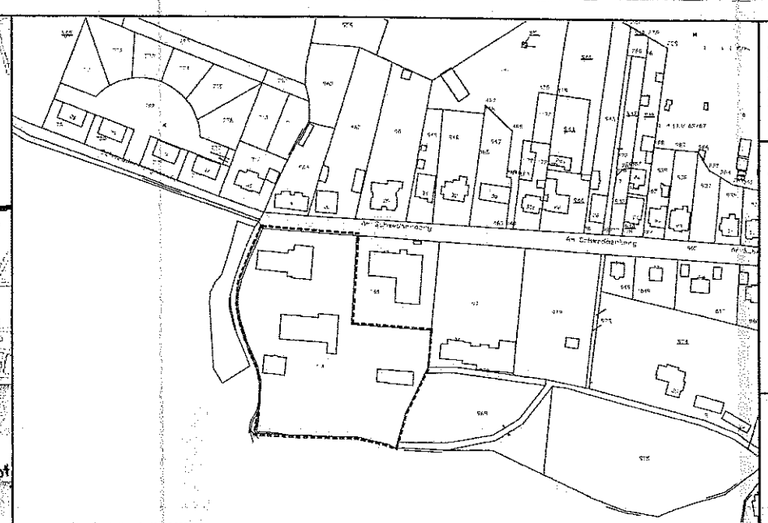
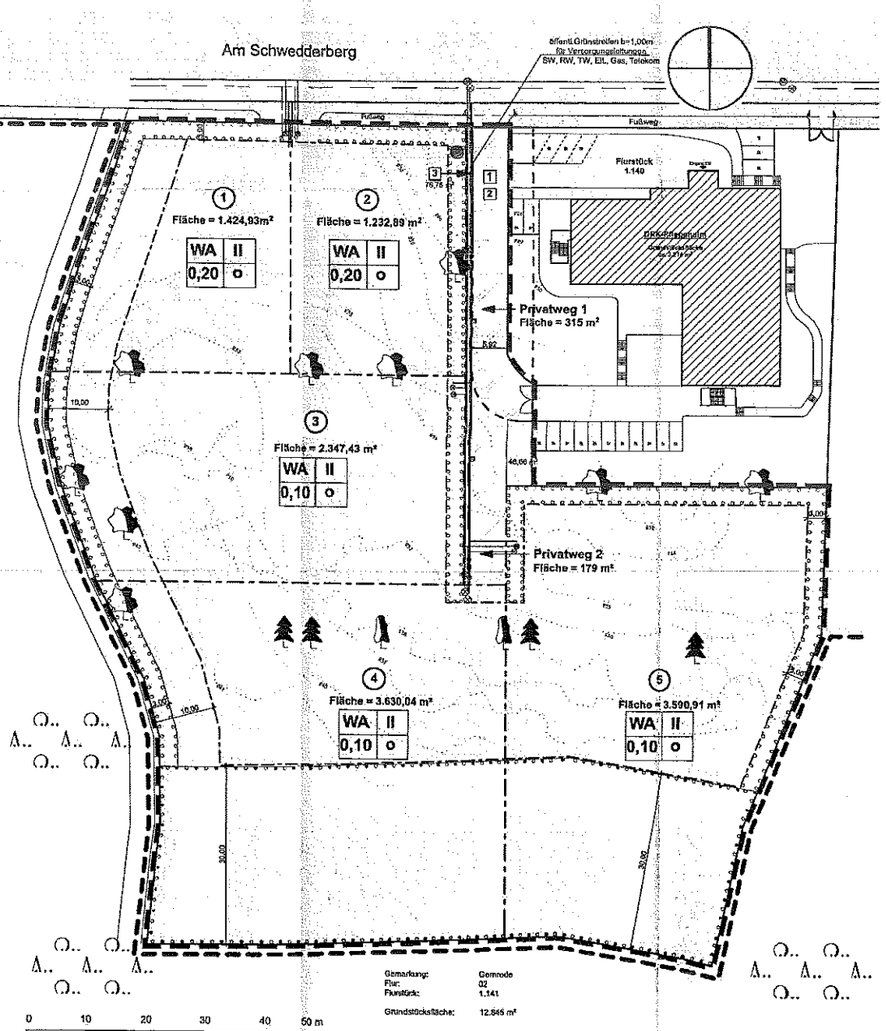


Quelle: Stadtplan Bad Suderode von http://www.harz.city-maps.de



Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:2.000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen/Anhalt

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO) allgemeine Wohngebiete — WA

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) — 0,10 / 0,20
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — II
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise — o
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Gehwegflächen
Private Verkehrsflächen
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Mischwald
Einzelbaum Laubbaum
Einzelbaum Nadelbaum
Einzelbaum Birke
zu erhaltender Einzelbaum (Kiefer)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Sonstige Signaturen
Gebrecht zugunsten der Allgemeinheit — 1
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger — 2
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger — 3
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Grundstücksgrenze
Grenze EU-Vogelschutzgebiet "Nordöstl. Unterharz" und Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördl. Harzvorland"
vorgeschlagene Parzellierung
vorgeschlagene Parzellennummerierung — 1
Höhenlinien — 237
Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
Trinkwasserleitung

PRÄAMBEL

Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 Am Schwedderberg der Stadt Gernrode
Aufgrund des §12 i.V.m. §10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und 2008 sowie im Juli 2009, §9 Abs. 4 BauGB und der BauO LSA gültig seit 15.03.2006 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Gernrode folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 Am Schwedderberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht (gem. §9 Abs. 1 BauGB), erlassen.

KENNWERTE

Fläche Geltungsbereich gesamt (Flurstück 1.141)		12.645 m²
davon:	Privatweg 1	315 m²
	Privatweg 2	179 m²
	Grünfläche	124 m²
	Grundstücksfläche	12.227 m²
Bebaubare / nichtbebaubare Flächen:		
	Fläche innerhalb Baugrenzen	7.412 m²
	Max. überbaubare Grundstücksflächen (Parz. 1+2: 2.658 m² x 0,20)	
	(Parz. 3-5: 8.591 m² x 0,10)	1.491 m²
	Nichtbebaubare Grundstücksflächen (12.227m² - 1.491m²)	10.736 m²

Teil B - Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unter Anwendung des §9 Abs. 2 (BauGB) wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 wird festgesetzt, dass für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die nach § 4 BauNVO Abs. 3 zulässigen Ausnahmen zugelassen werden, außer Tankstellen.

2. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

2.2 Nebenanlagen
Gartenhäuser, Geräteschuppen und Anlagen für Kleintierhaltung sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m und nur innerhalb der Baugrenze zulässig (§14 Abs. 1 S. 3 BauNVO). Ausgenommen sind Gebäude im Sinne §14 Abs. 2 BauNVO und Zuwegungen.

3. Überdachte Stellplätze, Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).

4. Erschließung
4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Erforderliche Leitungsrechte sind durch Grunddienstbarkeiten in den Grundbüchern der betroffenen Flurstücke zugunsten der Versorger zu sichern.

5. Natur und Landschaft
5.1 Private Verkehrs- und Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.1.1 Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung der Grundstücksflächen ist zulässig. Die Flächen sind versiegelt herzustellen und das anfallende Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.

6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in den zur Straße angrenzenden und ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücksgrenzen eine Hecke aus standortgerechten und einheimischen Heckenpflanzen auf einer Breite von ca. 3 m anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mind. 1,00m hohe Hecke zu erhalten. Ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Zu Gunsten der Grundstückszufahrten (1 Einfahrt je Grundstück mit einer maximalen Breite von 5,00m) wird vom Pflanzgebot befreit.

Ausgleichsmaßnahmen: je 20m² versiegelter Fläche (Gebäude und Wege) sind 1 hochstämmiger großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 14 - 16cm, gemessen in 1,00m Höhe) oder 5 Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens mit Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme (Nutzungsbeginn) durchzuführen bzw. in der darauf folgenden Vegetationsperiode. Es ist eine strukturreiche Mischvegetation aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern anzulegen.

Beispiel für einheimische Laubbäume		Beispiel für einheimische Sträucher	
Feld-Ahorn	- Acer campestre	Hartriegel	- Cornus sanguinea
Spitzahorn	- Acer platanoides	Haselnuss	- Corylus avellana
Birke	- Betula pendula	Hunds-Rose	- Rosa canina
Hainbuche	- Carpinus betula	Bibernell-Rose	- Rosa pimpinellifolia
Wildapfel	- Malus sylvestris	Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Vogelkirsche	- Prunus padus	Salweide	- Salix caprea
Wildbirne	- Pyrus communis-	Gemeiner Holunder	- Sambucus nigra
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Obstbäume (Hochstamm)	- Apfel-, Birne-, Kirschbäume etc.	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Es wird festgesetzt, dass an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes (betrifft Parzelle 4 und 5) ein Grüngürtel von 30,00 m Breite erhalten bleiben muss als Übergang zum Waldrandbereich. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden.
In diesem südlichen Übergangsbereich zum Wald sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

6. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)
6.1 Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. Bsp. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem DenkmSchG LSA unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren und auf die Meldepflicht hinzuweisen.

6.2 Baugrund
Das Plangebiet befindet sich am Rand eines wissenschaftlich untersuchten Erdfallgebietes. Untersuchungsergebnisse sind der Ingenieurgeologischen Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (GLA) vom 20.04.1998 sowie dem Ergebnisbericht der Gesellschaft für Geowissenschaftliche Dienste mbH Leipzig (Geophysik GGD) vom 27.10.1995 zu entnehmen.
Um Planungssicherheit zu erlangen wird den zukünftigen Bauherren immer empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen - unabhängig von der Lage des Baugrundstückes.

6.3 Altlasten und Bodenveränderungen
Sofern Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises harz abzustimmen.

6.4 Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Amt für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

6.5 Vorbeugender Gesundheitsschutz
Bei Verlegung der Trinkwasser- und abwasserführenden Leitungen sind die Vorschriften des DVGW-Regelwerkes W-345 bzw. DIN 19543 "Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und Leitungen" zu berücksichtigen.
Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser im Planungsgebiet den hygienischen Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001, Art. 1 der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung) vom 21.05.2001 (BGBl I Nr. 24 S. 959)zu genügen.
Vor Einbindung der neu verlegten Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung 2001 eingehalten werden. Nach Probenahme und Qualitätsnachweis erfolgt die Leitungsfreigabe durch das Gesundheitsamt.
In der Bauphase ist einer "erheblichen Belästigung" durch Lärm, Abgase bzw. Staub entgegenzuwirken.

6.6 Baumschutzsatzung
Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Gernrode.
Die im Zufahrtsbereich vorhandene, in ihrer Wuchsform und ihrem Alter nahezu einzigartige Kiefer ist zu schützen und zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV) gem. § 85 BauO LSA)

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14.

2. Gebäudegestaltung
2.1 Dachform, Dachfarbe
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 21° und höchstens 48° zulässig. Es sind nur Rotfarbe zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile (§ 6, Abs. 6 Nr. 1, 2a und 2b BauO) sowie für Carports und Garagen im Sinne von § 12 (1) und (2) sowie § 14 BauNVO in Anpassung an die bestehende Bebauung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Gernrode hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 14.05.2009 den Einleitungsbeschluss Nr. 170/00/2009 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg" gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt am 17.06.2009 bestimmt.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

2. Die vom Stadtrat der Stadt Gernrode am 24.09.2009 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Bürgerbeteiligung wurde vom 30.10.2009 bis 01.12.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.10.2009 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz. Die Öffentlichkeit wurde somit frühzeitig Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, zu unterrichten.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

3. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 14 "Am Schwedderberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht in der Zeit vom 26.03.2010 bis 27.04.2010 in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz, Markstr. 11, 06507 Gernrode während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Auslegung wurde eine Woche vorher im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz am 17.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die entsprechenden Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 6 BauGB und § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung erfolgten.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 02.10.2009 informiert und hatten bis zum 01.12.2009 Gelegenheit, sich zu äußern.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

5. Der 1. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 "Am Schwedderberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht wurde am 30.09.2010 vom Stadtrat der Stadt Gernrode gebilligt.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4a Abs. 3 BauGB fand ab 15.10.2010 statt. Sie wurden aufgefordert, ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats bis zum 29.11.2010 abzugeben.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

7. Der Stadtrat der Stadt Gernrode hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 20.12.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung, örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht wurde am 20.12.2010 vom Stadtrat der Stadt Gernrode als Satzung beschlossen.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

9. Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung, örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung, örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.
Gernrode, 21.12.2010 Bürgermeister Siegel

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode/Harz am 22.12.2010 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.12.2010 in Kraft getreten.
Gernrode, 22.12.2010 Bürgermeister Siegel

KARTENGRUNDLAGE

Die Planungsunterlagen basieren auf der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Gemeinde:	**Gernrode**
Gemarkung:	**Gernrode**
Flur:	**2**
Flurstück:	**1.141**
Stand der Planunterlage:	**März 2009**
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt am:	**14.07.2009**
Aktenzeichen:	**A9 - 11119/09**

VORHABENTRÄGER

Dieser Plan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 Am Schwedderberg in 06507 Gernrode entsprechend dem Durchführungsvertrag vom 17.12.2009 zwischen der Stadt Gernrode und der Paul Wegener GmbH als Vorhabenträger.

Bau-Art-Ballenstedt GmbH & Co.KG
Architektur- & Sachverständigenbüro
Schmale Straße 14
06493 Ballenstedt
Tel. 039483/97090
Fax 039483/97099
bab@bauartballenstedt.de

SATZUNGSFASSUNG
Stand 20.12.2010

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14
mit örtlicher Bauvorschrift
Am Schwedderberg
06507 Gernrode