

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WR** Reines Wohngebiet
  - 2 Wo** In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN
- 0,25** Grundflächenzahl
  - o** offene Bauweise
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OKKF EG** Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss siehe TF Nr. 1
  - FH** Firsthöhe siehe TF Nr.1
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABFALLBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
  - Elektrizität, Hier: Trafostation
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Verlegung von Entwässerungslinien
- BauNVO 1990

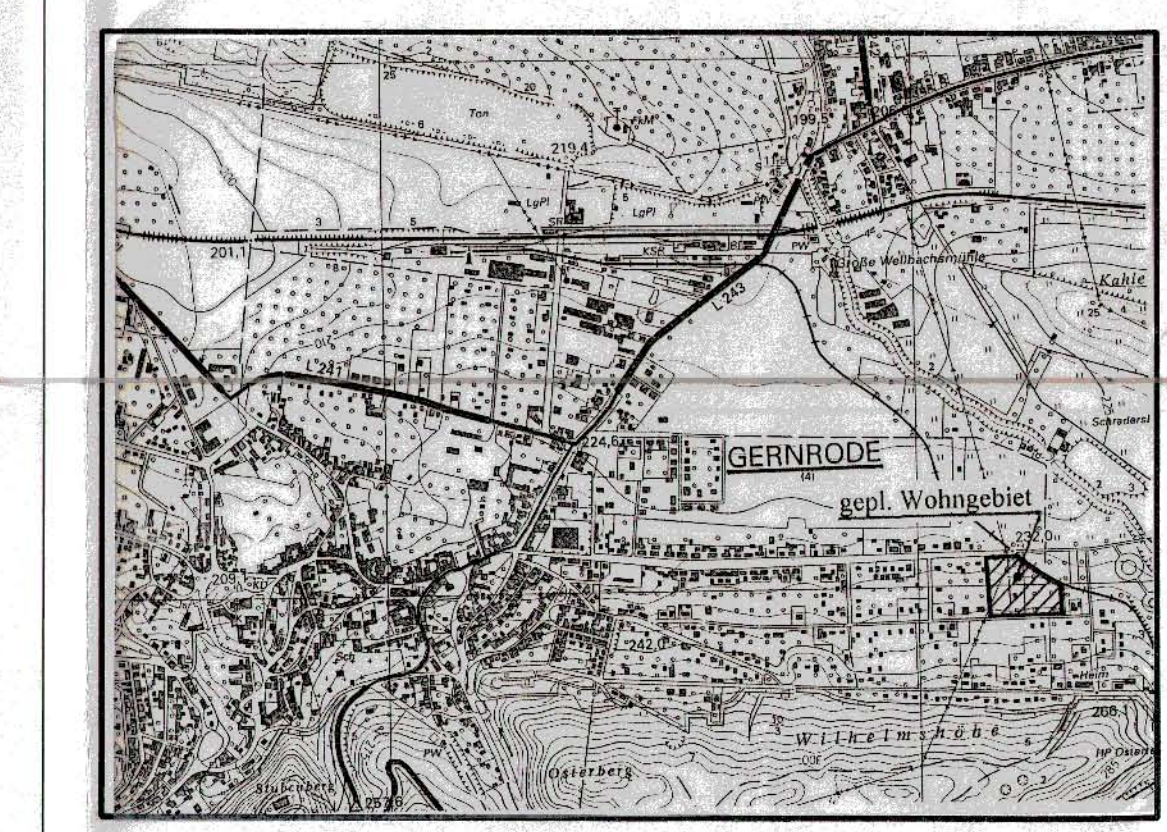
**Textliche Festsetzungen**

- Höhe baulicher Anlagen**  
Innerhalb des Plangebietes ist gemäß §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO für die Höhe des fertigen Fußbodens sowie die Firsthöhe der Dächer folgendes Maß vorgeschrieben:  
OKKF EG (Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss) i. H. nicht mehr als 0,80 m, Firsthöhe: max. 9,00 m über OKKF EG.  
Bezugspunkt für die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKKF EG) ist die mittlere Höhe des gewachsen Ugeländes im Bereich der Gebäudegrundfläche.
  - Garagen und Nebenanlagen**  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen, sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Grünordnerische Festsetzungen**  
Zur Durchgrünung des Baugebietes und als Ausgleichmaßnahme ist / sind auf den Wohngrundstücken je angefangene 50 qm versiegelter Fläche:  
a) 1 heimischer standortgerechter Baum oder  
b) 5 heimische standortgerechte Sträucher (als Hecke anstelle von Zäunen zwischen den Grundstücken) oder  
c) 5 heimische Kletter- oder Schlinggehölze (Begrünung von Garagen und Carports) anzupflanzen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Kompensationsmaßnahme und Zuordnung der Ersatzfläche  
Für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Bauen in geschützten Biotop - Streubstwiese und Feldgehölz gemäß § 30 (1) NatSchG LSA - sind Ersatzmaßnahmen auf einer Ersatzfläche zu schaffen.  
Zur Kompensation der Streubstwiese wird eine Teilfläche des Flurstücks 804, die Flurstücke 805, 806, 807, 808, 809 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 80 der Flur 2 in der Gemarkung Gernrode zu einer Gesamtgröße von ca. 4.440 qm als Ersatzfläche festgesetzt.  
Auf dieser Fläche sind 60 Stück hochstämmige Obstbäume, verschiedene Obstsorten (alte Lokalsorten) in freier Anordnung anzupflanzen - Streubstwiese - Extensive Nutzung (keine Düngung) zulässig, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juli.  
Zur Kompensation der Feldgehölze wird eine Teilfläche des Flurstücks 729/1 der Flur 2 in der Gemarkung Gernrode zu einer Gesamtgröße von ca. 3.560 qm als Ersatzfläche festgesetzt.  
Auf dieser Fläche sind in 2-reihiger versetzter Anpflanzung ca. 60 m Feldgehölze anzupflanzen.  
Es sind Pflegemaßnahmen entsprechend dem NatSchG LSA durchzuführen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 87 Abs. 3 BauO LSA
- Dächer**
- Im gesamten Geltungsbereich sind keine Gebäude mit Flachdächern zulässig.
  - Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig.
  - Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farben rot bis rotbraun zulässig.  
Die Anbringung von Solarthermieanlagen bleibt unberührt.
- Ausgenommen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports), desweiteren sind bis zu einer Grundfläche von max. 50 qm Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden von den Einschränkungen ausgenommen.
- Hinweise**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

**Stadt Gernrode**  
Landkreis Quedlinburg

**Bebauungsplan Nr. 05**  
**"Am Fürstenweg"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Satzung - Urschrift** Maßstab 1: 500



Grundlage: Herausgeber:  
Stand Mai 1999

**Bearbeitung:**

**WESSELS UND GRÜNEFELD**  
INGENIEURBERATUNG GMBH

Bahnhofstrasse 25  
06507 Gernrode  
Tel.: 039485/374  
Fax: 039485/95005

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:  
des Katasteramtes: Wernigerode  
Gemeinde: Stadt Gernrode  
Gemarkung: Gernrode  
Flur: 3  
Maßstab: 1: 500

Stand der Planunterlage. (Monat, Jahr) März 1999

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
(Stand vom 10.05.1999...)

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Quedlinburg, den 10.05.1999  
AZ: 1143/99

**PLANVERFASSER**

Der Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg" in der Stadt Gernrode und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von:

**WESSELS UND GRÜNEFELD**  
INGENIEURBERATUNG GMBH

Bahnhofstrasse 25  
06507 Gernrode  
Tel.: 039485/374  
Fax: 039485/95005

Gernrode, im Mai 1999

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat der Stadt Gernrode hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05 "Am Fürstenweg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB am 11. Mai 1999 ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Stadtrat der Stadt Gernrode hat in seiner Sitzung am 18. Februar 1999 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05 "Am Fürstenweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. März 1999 ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05 "Am Fürstenweg" und die Begründung dazu haben von Montag, den 15. März 1999 bis einschließlich Freitag, den 16. April 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Gernrode in seiner Sitzung am 06. Mai 1999 den Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Gernrode, den 11. Mai 1999

**GENEHMIGUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg" in der Stadt Gernrode ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Gernrode, den 22.05.1999

**INKRAFTTRETEN**

Die Stadt hat am 19. Mai 1999 gen. § 10 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Gernrode / Harz bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg" als Satzung beschlossen worden ist.  
Der Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg" ist damit am 19. Mai 1999 rechtsverbindlich geworden.

Gernrode, den 22.05.99

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 05 "Am Fürstenweg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 05 "Am Fürstenweg" nicht geltend gemacht worden.

Gernrode, den .....

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 05 "Am Fürstenweg" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gernrode, den .....

**PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Kraft getreten am 01.01.1998 sowie der Berichtigung vom 16.01.1998 und des § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sowie der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landeshaushaltsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt und der Gemeindeordnung vom 21.12.1998 (GVBl. LSA S. 499) hat der Stadtrat der Stadt Gernrode in seiner Sitzung am 06. Mai 1999 den Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Gernrode, den 11. Mai 1999

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den Bebauungsplan Nr. 05 "Am Fürstenweg", gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).