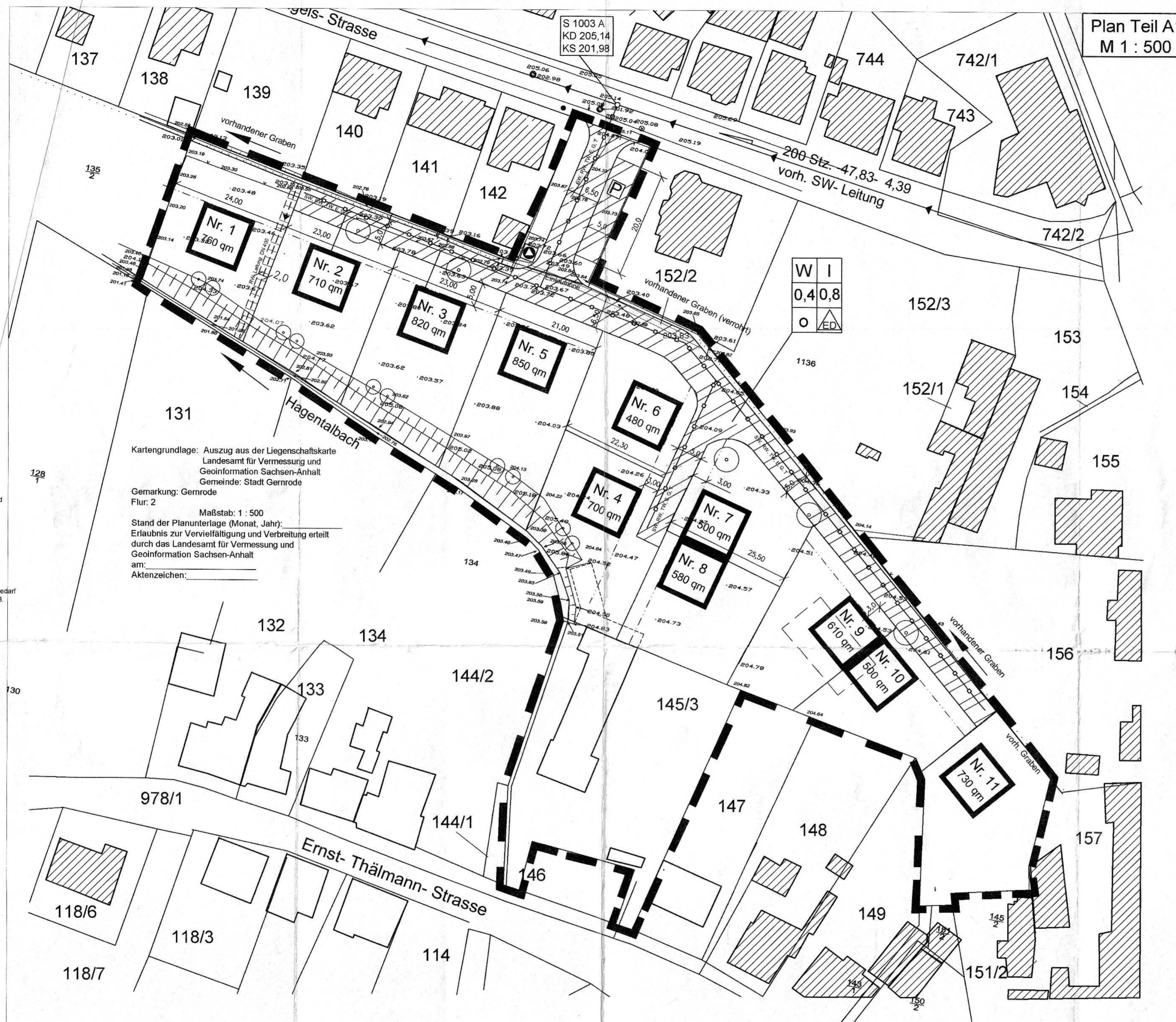
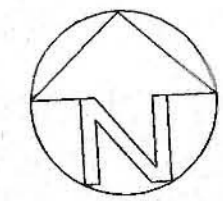


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnbebauung "Friedrich- Engels- Strasse"



Plan Teil A1
M 1 : 500

Rechtsgrundlagen

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I Nr. 61 S. 2142)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132)
 - Verordnung über die Ausarbeitung für Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58)
 - Bauordnung Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. 1998 S. 2994)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I S. 880)
 - Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2102)
 - Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Gemrode

Text Teil B

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB, § 1(5), (6) BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
 Zulässig sind Baulichkeiten entsprechend § 4(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO
 Nicht zulässig sind entsprechend §4(3) BauNVO
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltungen
 3. Gartenbaubetriebe
 4. Tankstellen
 Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.2 Mass der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§16-20 BauNVO)
 1.2.1 Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Höchstmass (§19(1) BauNVO).
 1.2.2 Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmass (§20(1) u. (2) BauNVO).

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB und §§ 22(2) und 23(3) BauNVO)
 Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baulinie darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Blumenfenster und Vorbauten wie Erker und Balkone überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten und sich nicht mehr als über die halbe Länge der Gebäudewand erstrecken. Dies gilt nicht für Dachüberstände.

1.4 Garagen und Stellplätze (§9 (1)4 BauGB und §12 (6) BauNVO)
 Stellplätze (offen, Garagen oder Carports) sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sowie auch vor der Baulinie zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§9 (1)4 BauGB und §14 (1) BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nur hinter der Baulinie zulässig, ausgeschlossen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§§1a und 9(1)20 und 25 BauGB)
1.6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Wegflächen (§9(1)20 BauGB)
 Alle nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Baulinie ist als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich aller Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Pflaster, Plattenbeläge oder wassergebundene Wegedecke) zulässig; Asphalt bzw. geschlossene Betonflächen sind unzulässig.

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB)
 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbäumchen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Sträucher und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung sind in einer Dichte von 1 St./m² gemäß Pflanzliste anzuordnen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB)
 2.1 Im Planungsgebiet sind Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 50° zulässig. Auf Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind Pultdächer zulässig. Dachendeckung: Ziegelrot, Rotbraun, Anthrazit aus Ton oder Beton.
 2.2 Pkw-Einstellplätze und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit Rasenpflaster oder -gitter zu befestigen und mit einer geeigneten Rasen- Saatgut- Mischung zu begrünen.

2.3 Einfriedungen müssen blickdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind Bepflanzungen unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes.

2.4 Stellplätze oder Einhausungen von beweglichen Abfallbehältern, welche sich an der vorderen Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich) befinden, sind zur Seite des Nachbargrundstückes bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche durch Hecken, Sträucher oder berante Zäune entsprechend zu begrünen.

2.5 Pro Wohngebäude sind zwei Pkw- Einstellmöglichkeiten (Stellplatz, Carport, Garage) in Abhängigkeit voneinander nachzuweisen.

Planzeichenerklärung

(nach der Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
 - Mass der baulichen Nutzung** (§9 (1) 1 BauGB) und §§ 16 - 20 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (§20 (2,3,4) BauNVO)
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (§16(2) 3 und (4) BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§9 (1) 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
 - ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
 - Baulinie (§23 (1,2,5) BauNVO)
 - Nutzungsschema** (§9 (1) 1, 2 BauGB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
 - Verkehrsflächen** (§9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Parkfläche
 - hier: Abfall (Mülltonnenstandplatz)
 - Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen** (§9 (1) 13 BauGB)

SW, RW, TW, E, G, T	Versorgungsleitungen im öffentl. Straßenraum
SW	Schmutzwasser
RW	Regenwasser
TW	Trinkwasser
E	Elektro
G	Gas
T	Telekom
 - Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 (1) 20, 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen, alternativ: Hecken
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 (1) 21 BauGB)
 - geplanter Gebäudestandort
 - geplante Grundstücks-Nr., Grundstücksfläche (gerundet)
- Hinweise**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, vorhanden
 - Höhenpunkt
 - vorhandene Gebäude
 - geplanter Gebäudeabriss
 - vorhandene Strassenverkehrsfläche
 - vorhandener Graben

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 10.04.2003 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 16.10.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.11.2003 bis einschließlich 18.12.2003 während der Dienststunden in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Gemrode/Harz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.11.2003 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.07.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Wernigerode, den 20.10.04
 Dienstseigel/ OBV/ Katasteramt
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.07.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrales vom 22.07.2004 gebilligt.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 in Gemrode ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuches (BauGB) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister

9. Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist am 08.12.04 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 40 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 02.11.2003 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
 Gemrode, den 08. Dez. 2004
 Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme §9 (5) BauGB

Bei diesem Standort handelt es sich um ein Feuchtgebiet, wobei es sich außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet. Aufgrund des vorhandenen hohen Grundwasserstandes sollen Erdenbauten (Kellergeschosse) vermieden werden.

Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Sollten sich bei den erforderlichen Baumaßnahmen bisher nicht bekannte Verdachtsmomente einer Beeinträchtigung von Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft) durch schadstoffkontaminierte Medien ergeben, so sind diese sofort dem Staatlichen Umweltamt anzuzeigen, damit ggf. notwendig werdende Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Erdschlüsse (Erkundungs- u. Baugrundbohrungen, Grundwasserstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Geologie Sachsen-Anhalt rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Entsprechend §202 BauGB ist "Mutterboden", der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Verweidung zu schützen. Die DIN 18300 ist entsprechend anzuwenden. Aufgrund des bisherigen ingenieurgeologischen Kenntnisstandes sollen vor der Errichtung von Bauwerken und zur Aufklärung der geologischen Situation angemessene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Anfallende Abfälle müssen zur Beseitigung dem Landratsamt gemeldet werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen. Abwasser mit gefährlichen Stoffen ist nach dem Stand der Technik zu reinigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt mind. 2 Wochen vorher anzuzeigen.

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - Friedrich- Engels- Strasse -
 Gemrode / Harz

Stand: September 2004

Vorhabenträger:
 Herr Michael Glittenberg
 Bärenröder Strasse 97b
 06570 Güntersberge

Planung:
 Dipl.- Ing. H. Aschenbach
 Schulstrasse 1
 37359 Wachstedt