

# VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.11 - WOHNBEBAUUNG "GARTENSTRASSE" BAD SUDERODE MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

## TEIL A - LAGEPLAN M. 1:500



### LEGENDE / PLANZEICHEN

(nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Bau NVO)

(WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2 und 3 Bau NVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL  
0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
1 MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2 und 3 Bau NVO)

0 OFFENE BAUWEISE  
BAUGRENZE  
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENBEREICHSGRENZLINIE  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

#### 5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UNTERIRDISCH  
ZWECKBESTIMMUNG  
ELEKTRIZITÄT  
ABWASSER  
GAS  
WASSER

#### 6. PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN

FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

#### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 8. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL (0,4) — MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
OFFENE BAUWEISE (0) — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

#### 9. SONSTIGE HINWEISE ZUR ERKLÄRUNG

29/20 FLURSTÜCKNUMMER  
FLURSTÜCKSGRENZE

### Legende Erschließung

Schmutzwasserkanal  
Trinkwasserleitung  
Gasleitung  
ELT  
Telekom  
Schächte  
Straßenleuchten

GEMEINDE	BAD SUDERODE
GEMARKUNG	BAD SUDERODE
FLUR	2
MASZSTAB	1:500
KARTENGRUNDLAGE	LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES WERNIGERODE
STAND DER PLANUNG	FEBRUAR 2004

### TEIL B

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Bau NVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Annahmestelle zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
- Nicht zugelassen werden Anlagen für Verwertungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 2.1 Geschosszahl

(§ 20 BauNVO)

Es ist maximal eine ebengeschossige Bebauung zulässig, jedoch kann das Dachgeschoss als zweites Geschoss ausgebaut werden.

##### 2.2 Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

##### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

##### 4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder in Straßeneinmündungsbereichen sind von sichbehindernder Bebauung, Befestigung und Eintriedung höher als 0,5 m freizuhalten.

##### 5. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 NatSchG LSA

##### 5.1 Private Grünfläche

(§ 19 BauNVO)

Auf den Grundstücken ist je 100 m² neuverlegter Grundfläche 1 Baum zu pflanzen und diesseitig zu unterhalten. Die einzelnen Grundstücke sind mit Heckenpflanzung, auch in Verbindung mit kleineren Bäumen, umlaufend abzufrieden und darauf bis zu einer Grundflächenzahl von 2 Pflanzen je Meter an Wandflächen von Gärten und Nebengebäuden sind jeweils 5 Kleinstgehölze für die Freizeitanlage zu pflanzen.

##### 5.2 Öffentliche Grünflächen

Auf den beiden geplanten öffentlichen Grünflächen sowie straßenbegleitend werden insgesamt 10 großkronige Bäume mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt.

##### 5.3 Ausführungsterminpunkt der Ausgleichsmaßnahmen

Die Pflanzarbeiten auf den privaten Grundstücken sind in der Planungsperiode (bis April) nach Fertigstellung des Rohbaus durch den jeweiligen Bauherrn auszuführen und zu pflegen. Die Pflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken sind in der Planungsperiode (bis April) nach Fertigstellung der Erschließungs- und Straßenbauarbeiten durchzuführen und zu pflegen. Die Fertigstellungsfrist hat 1 Jahr nach der Planung zu erfolgen. Die Entwicklungspflege ist 3 Jahre nach der Planung durchzuführen.

##### 5.4 Weitere Festsetzungen zu den Pflanzarbeiten

Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind vorwiegend standortgerechte Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Für die festgesetzten Bäume- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Alle Pflanzarbeiten werden gemäß der in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Pflanzliste ausgeführt. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt für Laubbäume 14-16cm Stammumfang und für Laubsträucher 60-100cm Höhe. Empfehlungsort ist die Verwendung von Pflanzreue aus Baumschulen des nördlichen Harzvorlandes. Für die Durchführung der Pflanzarbeiten gelten die DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) sowie 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltspflege von Grünflächen) in der jeweils aktuellen Fassung.

##### 5.5 Entwässerung/Regelung des Wasserabflusses

nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 5 des BImSchG

Das unbelastete Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu verbleiben. Eine Speicherung und Nutzung von Regenwasser ist möglich.

##### 5.6 Bodenschutz

Böden, die bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgebeugt sind, sind in ausreichendem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verengung zu schützen (§ 202 BauGB). Weiterhin gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

#### II Baurechtliche Festsetzungen

##### - Gestaltung der baulichen Anlagen -

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB, § 90 (3) und (4) BauO LSA)

##### 1. Dach

##### 1.1 Dachform

Zulässig sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie abgewinkelte Dächer. An Nebengebäuden sind auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

##### 1.2 Dachneigung:

Die Neigung der Dachflächen der Hauptbaukörper soll 25° bis 45° betragen.

##### 1.3 Dachbedeckung:

Für die Bedeckung der geneigten Dachflächen sind nur Ziegel bzw. Dachziegel mit nicht glänzender, roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbvarianten zulässig.

##### 2. Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk
- Sichtmauerwerk
- Holzkonstruktionen bzw. Holzverkleidungen

##### 3. Gebäudehöhen

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,00 m. Die Firsthöhe wird gemessen als Gebäudehöhe im Schnittpunkt der Gebäudehöhen.

##### 4. Verkehrsflächen

Die Zufahrtsstraßen, Stellflächen, Fußwege und Terrassen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Auf den Grundstücken ist je Wohnung mindestens 1 PKW-Einstellplatz vorzusehen.

##### 5. Einfriedungen entlang der Grenzen

Die Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Hecken auszubilden.

#### Verfahrensvermerke (1 - 11) für den Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Der Gemeinderat hat am 16.10.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.  
Bad Suderode, den 16.10.2003  
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde hat gemäß § 246a BauGB beauftragt.  
Bad Suderode, den 16.10.2003  
Bürgermeister

3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bad Suderode, den 16.10.2003  
Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 18.12.2003 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Genehmigung beschlossen.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.11.2003 bis zum 18.12.2003 öffentlich zur Einsichtnahme in der Gemeindekanzlei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift, verpackt, werden können, am 18.12.2003 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Bürgermeister

7. Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskarten- und Katasteramtes sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Abgrenzung der Grundstücke genehmigungsfähig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einsehbar möglich.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Dienstleiter Kalkbrenner GVD

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2003 genehmigt.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 Wohnbebauung "Gartenstraße" in Bad Suderode ist nach § 6 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ersichtlich. Er wurde durch die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Bürgermeister

10. Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Bad Suderode, den 18.12.2003  
Bürgermeister

11. Die Erstellung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Sachmängel der Abgrenzung von Verkehrsflächen und Grundstücken und die Abgrenzung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 213 Abs. 2 BauGB) und weiter auf § 10 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (§ 213 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....  
Bad Suderode, den .....  
Bürgermeister

### Satzung der Gemeinde Bad Suderode zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung Gartenstraße" Bad Suderode

PRÄAMBEL  
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung der Gemeinde Bad Suderode vom ..... folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

**Baugesetzbuch**  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002

**Baubauverordnungsverordnung**  
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

**Bundesnaturschutzgesetz**  
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

**Gemeindeverordnung für das Land Sachsen-Anhalt**  
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2002 (GVBl. LSA, S. 336)

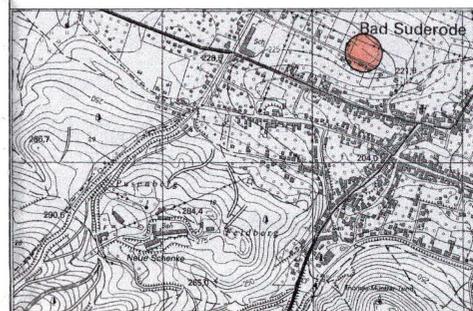
**Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**  
(BauO LSA) vom 9. Februar 2001

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**  
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVBl. LSA, S. 28)

**Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**  
(FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBl. LSA, S. 476)

**Landeswaldgesetz**  
(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

### ÜBERSICHTSPLAN (unmaßstäblich)



### GEMEINDE BAD SUDERODE VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11

### "WOHNBEBAUUNG GARTENSTRASSE BAD SUDERODE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

VORHABENTRÄGER: GERDES WOHNPROJEKT GmbH  
HOHE STRASSE 21  
06484 QUEDLINBURG

PLANUNGSBÜRO: BAUPLAN GmbH QUEDLINBURG  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO  
METTETRASSE 19  
06484 QUEDLINBURG

GEMARKUNG: BAD SUDERODE  
FLUR: 2  
FLURSTÜCK: 243/4; 243/5; 243/6; 243/7; 243/8;  
243/9; 243/10; 243/12; 244/3

MASZSTAB: 1:500

KARTEN- UND PLANUNGSGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES WERNIGERODE

STAND DER PLANUNG: FEBRUAR 2004