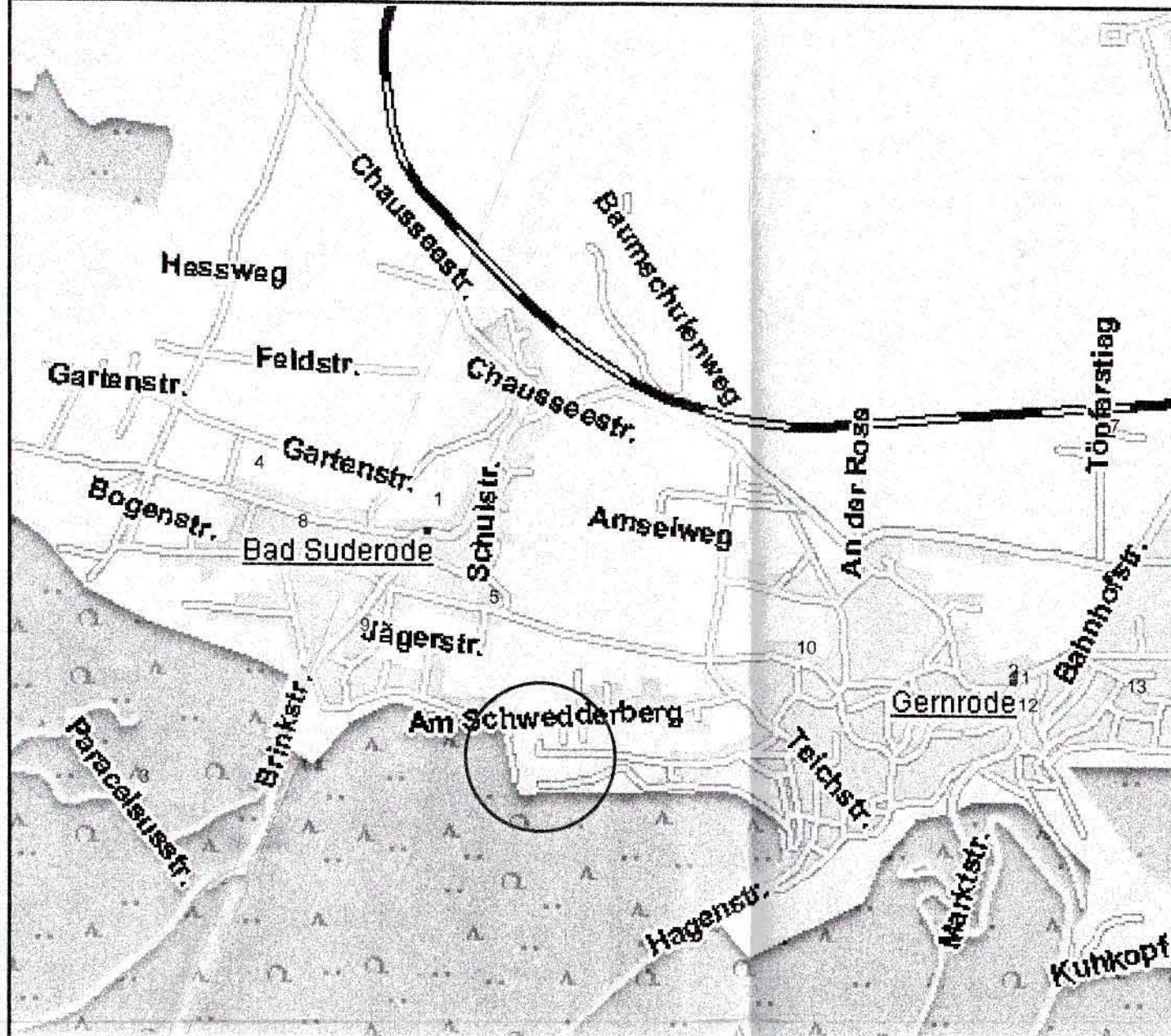


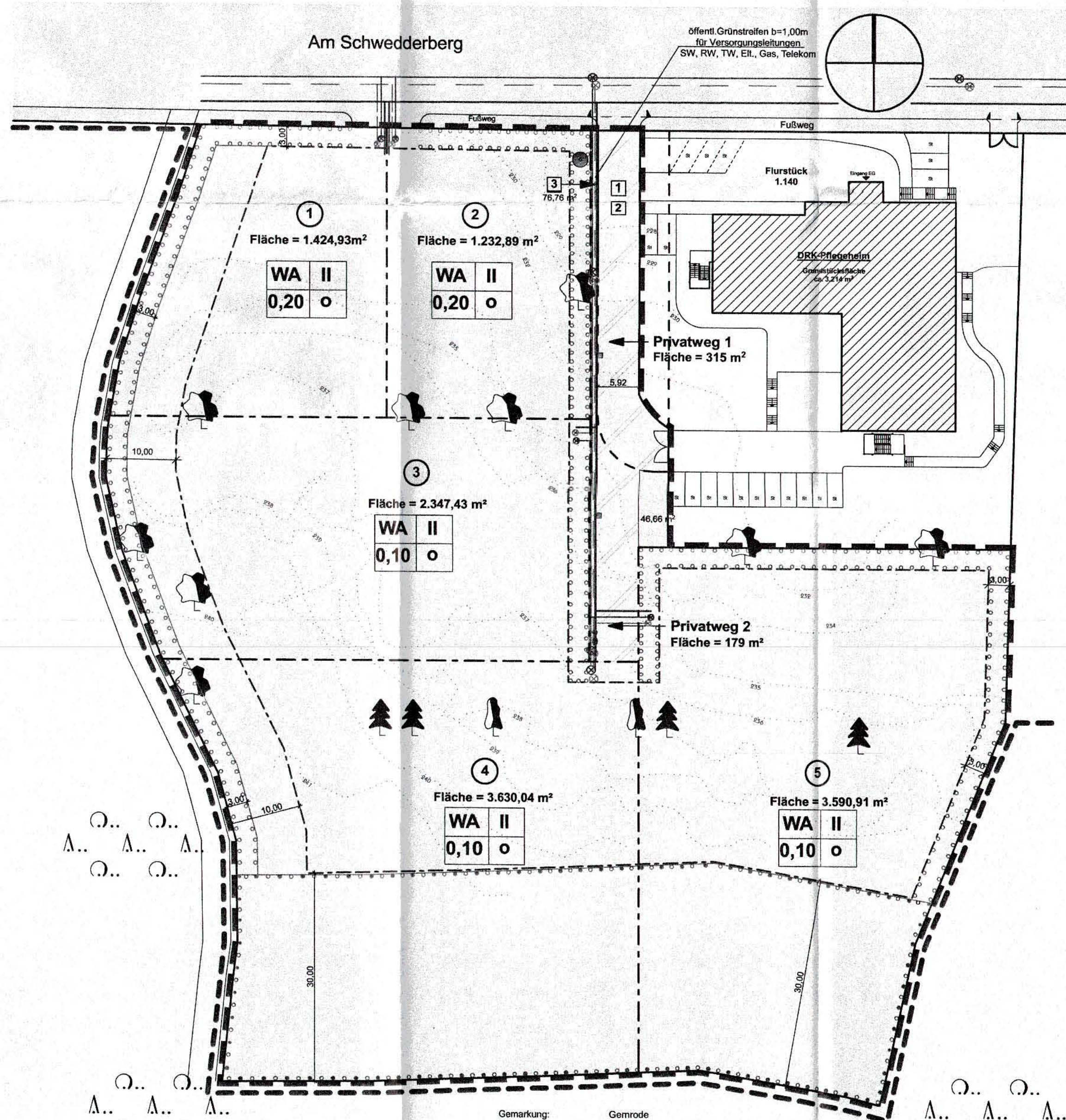


Quelle: Stadtplan Bad Suderode von <http://www.harz-city-maps.de>



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

## Teil A - Planzeichnung



Gemarkung: Gemrode  
Flur: 02  
Flurstück: 1.141  
Grundstücksfäche: 12.845 m²

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §31 bis 11 BauNVO)  
allgemeine Wohngebiete

#### Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §31 bis 21 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §32 und 23 BauNVO)  
offene Bauweise

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

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

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

Höhenlinien

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal

Trinkwasserleitung

## PRÄAMBEL

Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 Am Schwedderberg der Stadt Gemrode  
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 Innenstadterneuerung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3.316) und 2008 sowie im Juli 2009, §9 Abs. 4 BauGB und der BauO LSA gültig seit 15.03.2009 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Gemrode 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)

12.845 m²

davon:

Privatweg 1

Privatweg 2

Grünflächen

Grundstücksfächen

315 m²

179 m²

124 m²

12.227 m²

Bebaubare / nichtbebaubare Flächen:

Flächen innerhalb Baugrenzen

Max. überbaubare Grundstücksfächen (Parz. 1+2: 2.658 m² x 0,20)

(Parz. 3-5: 9.591 m² x 0,10)

Nichtbebaubare Grundstücksfächen (12.227 m² - 1.491 m²)

7.412 m²

1.491 m²

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 Grundstücksfäche / Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 2.1 Überbaubare Grundstücksfäche

Die überbaubare Grundstücksfäche 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 Baugrenzen 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 Grundstücksfächen zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).

### 4. Erschließung

#### 4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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)

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. Austeilende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Zu Gunsten der Grundstückszufahrten (1 Einfahrt je Grundstück mit einer maximalen Breite von 5,00m) wird vom Pflanzgebot befreit.

#### 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 Grundstücksoberflächen 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.

#### 5.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Ausweichmaßnahmen, je 20m² versiegelter Fläche (Gebäude und Wege) muss 1 hochstämmiger großkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 14 - 16cm, gemessen in 1,0m Höhe) oder 5 Sträucher gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind spätestens mit Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme (Nutzungsbeginn) durchzuführen bzw. in der darauf folgenden Vegetationsperiode. Es ist eine strukturelle Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern anzulegen.

#### Beispiel für einheimische Laubbäume

Feld-Ahorn - Acer campestre  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Birkel - Betula pendula  
Hainbuche - Carya alba  
Wildapfel - Malus sylvestris  
Vogelkirsche - Prunus padus  
Wildbirne - Prunus communis  
Eberesche - Sorbus aucuparia  
Obstbäume - Apfel-, Birne-, Kirschbäume etc.

#### Beispiel für einheimische Sträucher

Hartweige - Cornus sanguinea  
Haselnuss - Corylus avellana  
Hunds-Rose - Rosa canina  
Bibem-Rose - Rosa pimpinellifolia  
Wein-Rose - Rosa rubiginosa  
Salweide - Salix caprea  
Gemeiner Holunder - Sambucus nigra  
Traubenholunder - Sambucus racemosa  
Volliger 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. Nachträgliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

#### 6.1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente 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

Sollten bei Erschließungsarbeiten 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. ausgereimt 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 Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistation 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 Planungsbereich 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. 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 Gemrode.

Die im Zufahrtbereich vorhandene, in ihrer Wuchsforn und ihrem Alter nahezu einjährige 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 Rottöne 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 Gemrode hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 14.05.2009 den Einleitungsbeschluss Nr. 17/00/2009 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 "Am Schwedderberg" gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt am 17.06.2009 bestimmt.

Gemrode, 21.12.2010

Bürgermeister

Siegel

2. Die vom Stadtrat der Stadt Gemrode 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 Gemrode/Harz. Der 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 unterichten.

Gemrode, 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 Baiverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Gemrode/Harz, Marktstr. 11, 06507 Gemrode während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Auslegung wurde eine Woche vorher im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Gemrode/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.

Gemrode, 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.

Gemrode, 21.12.2010

Bürgermeister

Siegel

5. Der 1. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 Gemrode gebilligt.

Gemrode, 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.

Gemrode, 21.12.2010

Bürgermeister

Siegel

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

Gemrode, 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 Gemrode als Satzung beschlossen.

Gemrode, 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 hiemit ausgesetzt.

Gemrode, 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.

Gemrode, 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 Gemrode/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 Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.12.2010 in Kraft getreten.

Gemrode, 22.12.2010

Bürgermeister

Siegel

## KARTENGRUNDLAGE

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

Gemeinde:

Gemrode

Gemarkung:

Gemrode

Flur:

2

Stand der Planunterlage:

1.141

Vervielfältigungsgenehmigung erteilt am:

März 2009

Aktenzeichen:

14.07.2009

A9 - 11119/09

## VORHABENTRÄGER

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

Bau-Art-Bollenstedt GmbH & Co.KG  
Architektur- & Sachverständigenbüro

Schmale Straße 14  
06493 Bollenstedt  
Tel: 039483/97090  
Fax: 039483/97099  
bab@bauartbollenstedt.de

bfib

SATZUNGSFASSUNG  
Stand 20.12.2010

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