



**Planzeichenerklärung (gem PlanV 90)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)**
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ
  - 0,8** Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß
  - TH** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)**
- O** offene Bauweise
  - ▲** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Stellung der baulichen Anlagen
  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)**
- M** Straßenverkehrsfläche
  - M** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltscharakter
  - P** Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
  - Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr.12 BauGB)**
- ☉** Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Umspannstation
  - ☑** Standorte für Müllbehälter an den Entsorgungstagen
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**
- ☀** Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage
  - ☀** Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20, LVm. Nr.25 BauGB)**
- ☀** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - ☀** Anpflanzung von Bäumen gem. textlichen Festsetzungen
  - ☀** Umgrenzung von öffentlichen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. textlichen Festsetzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Angaben zum Bestand**
- ▨** Gebäude
  - Flurstücksnummern
  - 27** Flurstücksnummern

- Hinweise**
- +** geplante Grundstücksgrenzen
  - +** Maßangaben in Meter
  - D** Straßenbezeichnung
  - 33** Vorkürzige Flurstücksnummern

- Nachrichtliche Überchme**
- ☉** Fläche für Versorgungsanlage außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit Zweckbestimmung: Löschwasserentnahmestelle

**Darstellungsgrundlagen**

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Einigungsvertrages, d. h. einschließlich der im § 26 a getroffenen Sonderregelungen für die neuen Bundesländer, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993

Die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanV90)

**Übereinstimmungsvermerk**

Die Planunterlagen enthalten den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Bearbeitung 21.08.1996

*Heinrich Reimer*

Verläufige Flurstücksnummern, die zugehörigen Flurstücksnummern sind nach nicht in das Liegenschaftskataster übernommen

**Dipl. Ing. Heinrich Reimer**  
 Berater: Ingenieur - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Breite Straße 81-88 38640 Goslar/Harz  
 Tel: 05321/3423-0 Fax: 05321/43199

Auftrag: 95Pl 06/0	Bemerkung: Wienrode	Flur: 1
Plannr.: WEN/4a	Stand: 09.02.96	Maßstab: 1:1000

Ergänzung Bebauungsplangrundlage "Am Kampe" - Katastersituation

**Textliche Festsetzungen (Planteil B)**

**I Art der baulichen Nutzung (gem § 9(1) Nr.1 BauGB)**

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) und (2) BauNVO

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**II Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1) Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**

1. Im Baugebiet WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 15 Abs. 4 BauNVO um maximal 10 % überschritten werden.

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschoßbodens (OKEF) bei ebenem Gelände nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Gebäudevorderecke direkt gegenüber ist. Dieser Bezugspunkt gilt auch für die Festsetzung der Traufhöhe von 8,00 m im WA 1 und WA 2.

Bei einem Geländegefälle oder Anstieg ist der Bezugspunkt um das Maß des Gefälles oder Anstieges zu verändern.

Im Baugebiet WA und WA 2 ist eine maximale Höhe OKEF von 1,0 m zulässig.

**III Bauweise (gem. § 9(1) Nr.2 BauGB)**

offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO; im WA 1 und WA 2, abweichend gem. § 22 (4) BauNVO Hausgruppen länger als 50 m

**IV Örtliche Bauvorschrift (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 67 (3) Satz 1 und (4) BauO LSA)**

1. Geltungsbereich ist das Gebiet des B-Planes "Am Kampe" von Wienrode

2. Dächer

Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Garagen, Geräte- und Gewächshäuser können auch Flachdächer oder Pultdächer zugelassen werden, die eine Mindestneigung von 15 Grad aufweisen müssen. Begrünte Dächern müssen davon ausgenommen sein.

Die Neigung der Satteldachflächen darf nur > 27 Grad (Altmaß) gegenüber der Horizontalen betragen.

**3. Einriedungen**

Einriedungen sind nur wie folgt zulässig:

a) Als Naturnähe Hecke nach Artikel F oder als Hecke in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun. Der Maschendrahtzaun muß innerhalb der Hecke auf der von einer Straßenverkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden. Die Höhe des Maschendrahtzaunes darf maximal 1,20 m betragen.

b) Als Holzstaketzäune in natürlichen Farbönen mit einer max. Höhe von 1,20 m.

**V Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9(1) Nr. 15, 20 i.V.m. Nr.25 BauGB)**

1. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche, Spielplatz" gilt gem. § 9 Ziff. 25a) BauGB folgendes:

a) Es ist eine Baumgruppe von mindestens 3 Großbäumen (Rotbuche, Traubeneiche oder Stieleiche, einheimische Nominatform, Stammumfang mindestens 14 cm) anzupflanzen.

b) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

c) Flächen, die nicht für Wege oder die Aufstellung von Spielgeräten vorgesehen sind, sollen durch Ansaat einer Rasen-Wildblumenmischung dauerhaft begrünt werden.

d) Auf der für den Spielplatz ausgewiesenen Fläche und deren Randbereichen sind nur ungrüne Sträucher anzupflanzen

2. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche, Parkanlage" gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Je 25 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein Großbaum (Rotbuche, Traubeneiche oder Stieleiche, einheimische Nominatform, Stammumfang mindestens 14 cm) anzupflanzen.

b) Je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artikel B anzupflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzungsfläche sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen.

c) Bäume und Sträucher sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

3. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der alten Obstbaumreihe" gilt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b BauGB folgendes:

a) Die Obstbaumreihe ist zu vervollständigen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

b) Es sind Obstbäume aller hochstammiger Apfel- und Birnensorten entsprechend der Artikel B mit Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen.

c) Der Unterwuchs ackersensibel (Sträucher und Kräutern) ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. zu vervollständigen.

d) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichwertige zu ersetzen.

4. Für die Festsetzung "Anpflanzung von Bäumen" gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Anliegerstraßen A/C/B ist eine straßenbegleitende Baumplanzung vorzunehmen

b) Es sind Bäume der Artikel A einheimische Nominatform, Stammumfang mindestens 14 cm, in einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 m<sup>2</sup> betragen

c) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

5. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Umgrenzung von öffentlichen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" gilt nach § 9 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Die Flächen sind gem. Festsetzung V 2a) c) zu bepflanzen und zu unterhalten.

b) Innerhalb der Fläche entlang der Straße E sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Bestehende Lücken und abgängige Bäume sind durch Obstbäume gem. V. 3.b zu ersetzen. Unterwuchs ist analog der Festlegung V.2.b anzulegen.

6. Im Bereich der Parkpflanzfläche P gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a) BauGB folgendes:

a) Je 4 Stelpflanze ist ein Großbaum gem. Artikel A mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und 5 Sträucher gem. Artikel B zu pflanzen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mindestens 2 m<sup>2</sup> betragen.

b) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

7. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung WA 1, WA 1 und WA 2 gem. § 9 Ziffer 25a) BauGB gilt folgendes:

a) Je angrenzende 70 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artikel E zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

b) Die nicht transparenten Wänden der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mindestens zu 50 % mit Pflanzen der Artikel E zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige zu ersetzen.

c) Auf der Fläche mit der Festsetzung "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche" ist eine Blumen-Kräuter-Rasenmischung vorzusehen

8. a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielflächen, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind.

b) Versiegelte Oberflächen von Spielplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mindestens 30%igen Fugenanteil herzustellen.

c) Parkplätze und ihre Zufahrten sind so herzustellen, daß Niederschlagswasser auf ihnen verdunsten kann.

- Artenlisten**
- Artenliste A**
- Feldahorn
  - Birke
  - Felsenbirne
  - Roter Hartnagel
  - Kornelkirsche
  - Eur. Pfaffenhäutchen
  - Holunder
  - Vogelbeere
  - Rote Heckenkirsche

- Artenliste B**
- Häselnuß
  - Weißdorn
  - Felsenbirne
  - Roter Hartnagel
  - Kornelkirsche
  - Eur. Pfaffenhäutchen
  - Holunder
  - Vogelbeere
  - Rote Heckenkirsche

- Artenliste C**
- grundsätzlich einheimische Bäume und Sträucher
- z.B. Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)
  - Laubbäume (Linde, Birke, Kastanie, Wainu)
  - Besenrindäucher (Brombeere, Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere)
  - Sträucher (siehe Artenliste B)
  - keine Koniferen (Nadelgehölze), keine Zuchtformen (getübbelt u. d.)

- Artenliste D**
- traditionelle, hochstammige Obstsorten von Apfel, Birne, Kirsche, entsprechend der Auflistung im Grünordnungsplan Nordwest-Wienrode, Seite 36, vom BUV.

- Artenliste E**
- Pfeifenwinde
  - Anemonevokrebe
  - Gemeine Waldrebe
  - Clematis vitalba
  - Clematis vitalba
  - vielle Formen
  - Kletterspindelstrauch
  - Euonymus fort. "Radicans"
  - Gemeiner Efeu
  - Hedera helix
  - Hamel
  - Himmlus lupulus
  - Jelängerjeliaber
  - Lonicera caprifolium
  - Immergrüne Heckenkirsche
  - Lonicera henryi
  - Wilder Wein
  - Parthenocissus quinquefolia
  - Selbsklimm: Wilder Wein
  - Parthenocissus quinquefolia "Veltchi"
  - Kriechend
  - Parthenocissus tricuspidata
  - Kletterstrauch
  - Polygonum aubertii
  - Echter Wein
  - Rosa-Hybriden
  - Vitis-Hybriden

- Artenliste F**
- naturnähe Hecken- alte Sträucher aus Artenliste B (außer Felsenbirne) sowie
- Schlehe
  - Berberitze
  - Wildapfel
  - Schnitthecken
  - Hartriegel
  - Liguster

- Prunus spinosa
- Berberitze
- Malus communis
- Carpinus betulus
- Liguster

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages in Verbindung mit dem Artikel 1 des Gesetzes vom 23.08.1990 (BGBl. II, S. 865) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnenplanungsrecht - MBPlG) vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 67 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. S. 723) und des § 44 Abs.3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert am 23.02.1994 durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die kommunale Gemeinschaftsarbeit und andere kommunalrechtliche Vorschriften (GVBl. S. 164) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wienrode die Änderung des Bebauungsplanes "Am Kampe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat von Wienrode hat am 10.01.1995 den Aufstellungsbeschuß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kampe" gefaßt und diesen Beschuß ortsüblich vom 29.05.1995 bis zum 26.06.1995 bekenntnismäßig.

Wienrode, den 26.06.1995

Der Gemeinderat hat am 14.03.1995 dem Entwurf der 1. Änderung des B-Planes und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 BauGB - Maßnahmen) beschlossen. Art und Dauer der Auslegung wurden am 20.03.1995 ortsüblich bekenntnismäßig. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.03.1995 bis zum 12.04.1995 öffentlich ausgelegen.

Die Anhörung gem. § 2 Abs. 5 BauGB - Maßnahmen) wurde am 27.03.1995 durchgeführt, mit der Gelegenheit, eine abschließende Stellungnahme innerhalb von 2 Wochen abzugeben.

Wienrode, den 12.04.1995

Der Gemeinderat hat am 20.06.1995 die eingebrachten Hinweise, Bedenken und Anregungen abgewogen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.

Wienrode, den 20.06.1995

Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.

Magdeburg, den 25.08.1995

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich durch die Gemeinde Wienrode am 27.08.1995 bekenntnismäßig. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Wienrode, den 29.08.2001

**Heilung**

Der Bebauungsplan "Am Kampe", Wienrode, der mit Verfügung vom Regierungsrätkium Magdeburg, Dezember 25, vom 14.10.1995 (Az.: 25.33-21000) genehmigt wurde, wird hiermit ausgelegt.

Blankenburg (Harz), den 25.02.2011

- Artenlisten**
- Artenliste A**
- Acer campestre
  - Betula pendula
  - Prunus avium (Waldkirche)
  - Crataegus laevigata
- Artenliste B**
- Corylus avellana
  - Crataegus monogyna oder laevigata
  - Amelanchier ovalis
  - Cornus sanguinea
  - Cornus mas
  - Euonymus europaeus
  - Sambucus
  - Sorbus aucuparia
  - Lonicera xylosteum

**Gemeinde Wienrode**  
 Landkreis Wernigerode



**Bebauungsplan "Am Kampe"**  
 1. Änderung

Maßstab: 1:1000

Anlage: Begründung

Urschrift  Kopie  Verfahrensexemplar

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt