



## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet "Eulenwinkel" wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig

- Bauflächen "allgemeines Wohngebiet" (BauNVO § 4)
  - Der Bebauungsplan soll Baurecht schaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Garagen und Nebenanlagen.
  - zulässig sind :
    - Wohngebäude
    - zur Sicherung späterer Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücksnutzung können ausnahmsweise zugelassen werden :
      - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
      - Gartenbaubetriebe
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen  
Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Regenwasserentsorgung  
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Das DVWK - ATV Regelwerk A318 ist zu beachten.
- Grünfestsetzungen
  - Allgemeines  
Das zur Zeit als Wiesen - Brachland genutzte Grundstück soll in einer Teilfläche mit einem Wohngebäude, Garagen und Nebenanlage bebaut werden.  
Die Grünfestsetzungen beziehen sich auf den privaten Bereich.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind als private Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauernd und artgerecht zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichwertige zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Es sind mind. 1 Strauch pro 10 m² Pflanzfläche sowie ein Baum pro 100 m² Pflanzfläche zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Gehölze und Bäume sind in die Pflanzungen zu integrieren.
  - Es gelten generell folgende Mindestpflanzqualitäten :
 

Bäume als Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch;	Sträucher 2x verpflanzt, 80 - 150 cm hoch,
Obstgehölze als Hochstamm 2x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch	
  - Pflanzliste
 

Bäume	Sträucher
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Feldahorn (Acer campestre)	Brombeere (Rubus fruticosus)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Himbeere (Rubus idaeus)
Spitzahorn (Acer plantanoides)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Eberesche (Sordus aucuparia)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Esche (Faxinus excelsior)	Hasel (Corylus avellana)
Birke (Betula pendula)	Weissdorn (Crataegus spec)
Stieleiche (Quercus robur)	Schneeball (Viburnum opulus)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)	
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)	

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Dachform Mansard - Walmdach, DNG 38° - 78°
- Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist nur im Rahmen der RAL-Farbkarte zulässig:
 

RAL 3000	feuerrot
RAL 3002	karminrot
RAL 3003	rubinrot
RAL 8023	orangebraun
RAL 8002	signalbraun
RAL 8004	kupferbraun
- Putzfassade mit steinsichtigem Sockel
- Fenster und Türen im "stehenden Format"
- Grundstückseinfriedung im Zufahrtsbereich "Eulenwinkel" mit gemauertem steinsichtigem Sockel und Pfosten, Stahltoranlage
- restliche Grundstückseinfriedung als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun)

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte i.M. 1:1000, vergrössert auf i.M. 1:500 vom 05.09.2003  
Katasteramt Wernigerode  
Schlachthofstrasse 06  
38855 Wernigerode

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungs ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (-der Bauleitplanung-) erlaubt RdErl des MI und MRS vom 12.04.1994 - 46-210.13 (MBL, LSA S. 1122)

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Katasteramt Wernigerode am: 24.11.2003 Aktenzeichen: A9-0354705

## B PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. BauGB i.d.F.v. 01.01.1998 in Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 09.06.2001 (BGBl. I. S. 1149) und zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950) i.V. mit der BauNVO v. 23.01.1990 sowie der PlanzV. v. 18.12.1990

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

### 2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 GRZ m. Dezimalzahl, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,6 GFZ m. Dezimalzahl, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II röm. Ziffer, Zahl der max. Vollgeschosse

6,10 m TH m. Dezimalzahl, Traufhöhe max. in m über Oberkante Gelände. Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen OK Gelände und dem Schnittpunkt Dachfläche - Aussenwand.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o. A offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

### 4. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

OW Schutzgebiet für Oberflächengewässer Gewässerschonstreifen, Breite 5,0 m nach WG - LSA

### 6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Planungsstand : 22.04.2004

**Gemeinde Wülperode**  
**Verwaltungsgemeinschaft Osterwieck**  
**38835 Osterwieck - Markt 11**

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**  
**"Eulenwinkel" Göddeckenrode** M 1:500

Gemarkung : Wülperode

Flur : 14 Flurstück : 77, 78, 192

ÜBERSICHTSPLAN :



PLANVERFASSER :

**Fünfhausen - Köhler - Müller**  
Westendorf 10 - 38820 Halberstadt  
Tel. 03941/584857 Fax. 03941/584860  
bueror@fkm-architekten.de

DATUM		ZEICHEN
bearbeitet		Köhler
gezeichnet	04/04	V.Ehr
geprüft		

Zeichnung : 180/11.2003/04/01



# PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Wülperode über den Bebauungsplan "Eulenwinkel" mit örtlicher Bauvorschrift

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 2141/2902; ber. 1998 S. 137) in Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I, S. 1149) und zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 sowie der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001, gültig ab 01.05.2001 (i.d. Fassung vom 13.08.2002), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.05 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Eulenwinkel" bestehend aus Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Die festgesetzte örtliche Bauvorschrift wird geregelt durch § 90 der BauO LSA (i.d. Fassung vom 13.08.2002).

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eulenwinkel" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss (Nr. 132 - III - 2003) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist als öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 22.12.2003 durchgeführt worden.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 3. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 04.02.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben vom 11.02.04 bis zum 11.02.04 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.02.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 6. ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 1.1.04). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, 31.08.2005

### 7. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 8. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 24.02.05 bis zum 24.02.05 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist festgelegt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 9. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.05 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.05 gebilligt.

Wülperode, den 22.02.05 Bürgermeister

### 10. IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bebauungsplan, ist mit Veröffentlichung am 26.02.05 in Kraft getreten.

Wülperode, den 26.02.05 Bürgermeister

