

**Satzung**  
der Gemeinde Lüttgenrode  
über den Bebauungsplan "Siedlung Süd"

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.97 beschließt der Gemeinderat auf einer Sitzung am 21.05.2001 den Bebauungsplan Baugebiet "Siedlung Süd" Lüttgenrode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textl. Festsetzungen (Teil B) Mit Genehmigung gem. §10 Abs.2 BauGB wird folgende Satzung erlassen.

**Teil A – Planzeichnung**  
Maßstab 1:1000  
Zeichenfestsetzungen nach PlanV 90

**Teil B – Text**  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 09.10.2000  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 25.10.2000 bis zum 27.11.2000 erfolgt.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am 20.11.2000 durchgeführt worden.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 20.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

5. Der Entwurf über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2000 bis 05.01.2001 während der Dienststunden Montag bis Freitag nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.11.2000 bis zum 09.01.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden gemäß §2 Abs.2 BauGB beteiligt.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

6. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des B-Planes gemäß §13 BauGB zu ändern am 19.03.2001. Den von den Änderungen betroffenen Bürgern und berührten Träger öffentlicher Belange wurde gem. §13 Nr.2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 1. und 2. Entwurf am 21.05.2001 geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.05.2001 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.05.2001 gebilligt.

Lüttgenrode, den 10. Juli 2001

Bürgermeister

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der örtlichen Verwaltungsbehörde vom 21.05.2001 (Nr. 102/01) erteilt.

Lüttgenrode, den 21.12.2001

Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Lüttgenrode, den 21.12.2001

Bürgermeister

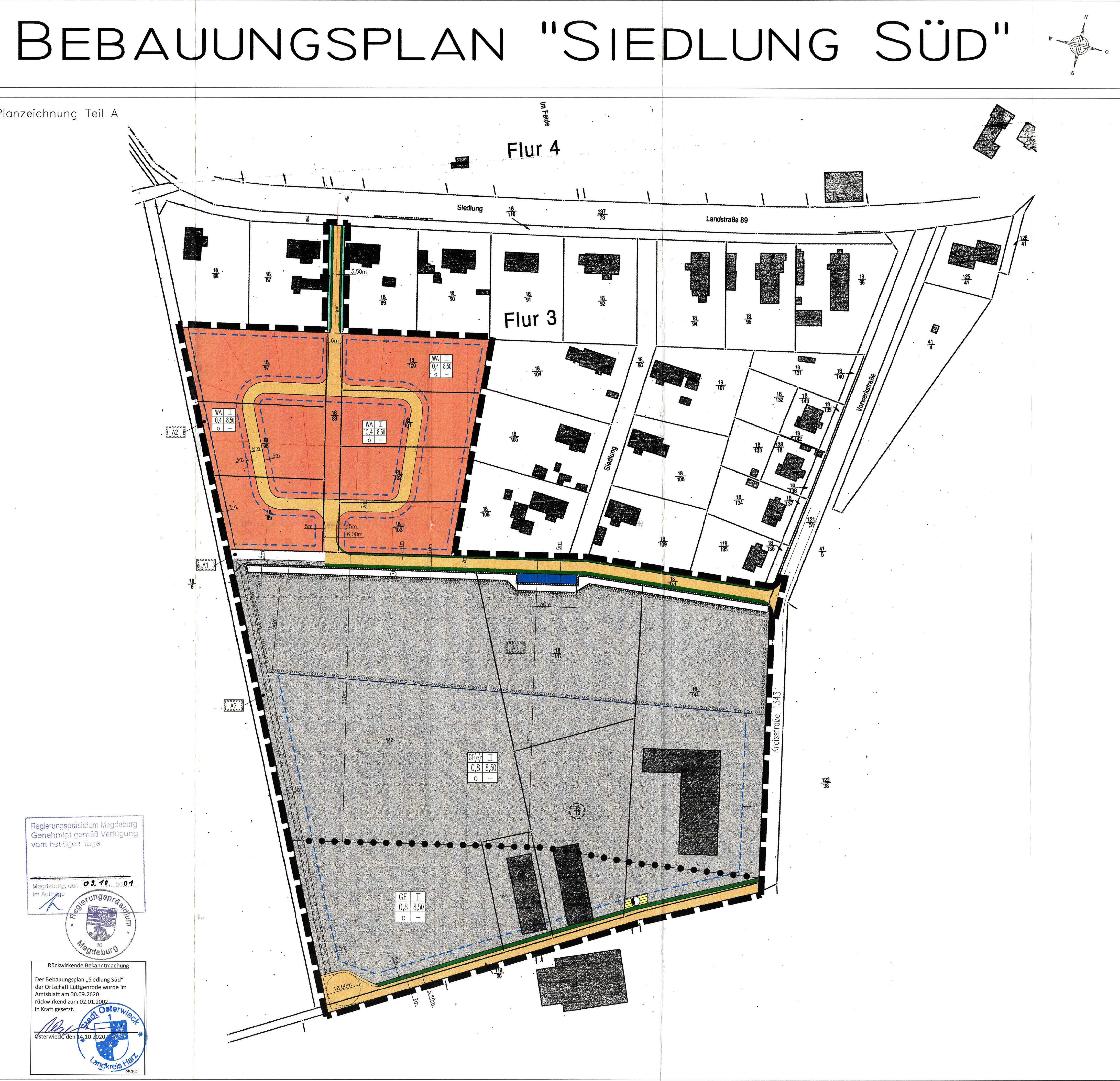
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft gegeben wird, sind durch Aushang, der der Zeit vom 21.05.2001 bis zum 20.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§21 Abs.1 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§44, Abs.5 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 19.10.01 in Kraft getreten.

Lüttgenrode, den 21.12.2001

Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen – Teil (B)**

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO) – GE**  
Betriebswohnungen im Sinne von §8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO) – GE(e)**

**1.2.1** Nutzungen gemäß §8 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von §6 Abs.1 BauNVO.

**1.2.2** Betriebswohnungen im Sinne von §8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO sind nicht zulässig.

**1.3 Maß der baulichen Nutzung (§18 Abs. 1 BauNVO)**  
Als Höhe für die baulichen Anlagen wird die max. Firsthöhe festgesetzt, deren unterer Bezugspunkt die Schnittpunkte der Gebäudeaußen mit den angrenzenden Gelände im Mittel ist und deren oberer Bezugspunkt die Oberkante First bildet.

**2.0 Grünordnung**

**2.1 Bepflanzung der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. 25 BauGB)**  
Entlang der Erschließungsstraßen sind im Bereich des straßenbegleitenden Grünstreifens, im Abstand von 15m hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

**2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr.25 und 25a BauGB)**  
– An der südlichen Grenze des WA-Gebietes wurde eine Fläche von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung – Fläche A1 festgesetzt. Diese Fläche ist für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Je 25m<sup>2</sup> Fläche sind 5 Sträucher und 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.  
– Für die äußere landschaftliche Einbindung wird ein 3m breiter Pflanzstreifen – Fläche A2, welcher mit Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist, festgesetzt. Je 25m<sup>2</sup> Fläche sind 10 Sträucher und 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen.  
– Zwischen dem WA – und GE(e)-Gebiet wird ein 5m breiter Erdwall festgesetzt, welcher mit Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist. Je 25m<sup>2</sup> Fläche sind 15 Sträucher und 5 Bäume (Qualität Heister) zu pflanzen.  
– An der nördlichen Grenze des GE(e)-Gebietes wird ein 50m breiter Pflanzstreifen – Fläche A3, welcher mit Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist, festgesetzt. Je 25m<sup>2</sup> Fläche sind 10 Sträucher und 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

**2.3 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**  
– Je angefangene 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.

**2.4 Pflanzbestimmungen und Pflanzliste (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
– Für die im B-Plan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden die folgenden Pflanzbestimmungen einschließlich Pflanzliste festgesetzt.  
**Pflanzbestimmungen**  
– Für die festgelegten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Alle Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.  
Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind zu erfüllen:  
hochstämmige Bäume  
3 x v, Stammumfang 14–15cm (bei Bäumen 1.Ordnung)  
2 x v, Stammumfang 10–12cm (bei Bäumen 2. und 3. Ordnung)  
Heister  
2 x v, 150–200cm  
Sträucher  
2 x v, 60–150cm  
– Alle grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes sind zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach der Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme, durchzuführen.

**Pflanzliste:**  
**einheimische Baumarten z.Bsp.**  
– Hainbuche  
– Feldahorn  
– Bergahorn  
– Traubeneiche  
– Eberesche  
– Wildbirne  
– Wildapfel  
– Winterlinde  
– Sommerlinde  
– Spitzahorn  
**einheimische Straucharten z.Bsp.**  
– Hundrose  
– Weißdorn  
– Blutroter Hartriegel  
– Schneeball  
– Haselnuß  
– Pfaffenhütchen  
– Schlehe

**Planzeichenerklärung gemäß PlanV90**

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16–21 BauNVO)**

FH=8,50 max. Firsthöhe (§18 BauNVO)

0,4 u. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse im WA (§20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse im GE u. GE(e) (§20 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22u.23 BauNVO)**

o offene Bauweise (§22 BauNVO)

— — — — — Baugrenze (§23 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11u.Abs.6 BauGB)**

— — — — — Straßenverkehrsflächen

— — — — — straßenbegleitender Grünstreifen

**5. Fläche für Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.12, 14u.Abs.6 BauGB)**

— — — — — Versorgungsanlage

o vorh. Trafostation

**6. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 u.Abs.6 BauGB)**

— — — — — Wasserflächen Zweckbestimmung Läschwasserteich

**7. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs.1 Nr.17 u.Abs.6 BauGB)**

— — — — — Flächen für Aufschüttungen (Erdwall)

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 u.Abs.6 BauGB)**

— — — — — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 u. Abs.6 BauGB)

**9. Sonstige Planzeichen**

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

— — — — — mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für Ver- u. Entsorgungsunternehmen (§9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB)

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**10. Planzeichen ohne Normencharakter**

— — — — — Flurstücksgrenze

z.B. 147/2 Flurstücksnummer

— — — — — vorh. Gebäude

— — — — — geplante Parzellierung

**Nutzungsstabile**

1. Art der baul. Nutzung

2. Zahl der Vollgeschosse

3. Grundflächenzahl

4. Firsthöhe

5. Bauweise

**Übereinstimmungsvermerk:**  
Die Planunterlagen enthalten 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 auf dem Kartenausschnitt der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Kartenausschnitt:**  
Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Wernigerode  
Gemeinde: Lüttgenrode  
Flur: Lüttgenrode  
Maßstab: 1:1000

**Stand der Unterlagen:**  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt am: 28.11.2000  
Aktenzeichen: V13-001722

**Wernigerode**

Calbische Straße 17  
Postfach 1825  
39008 Magdeburg

**IVW**  
Institut für Verkehrs- und Wirtschaftsplanungslehre

Telefax 0391-4060400  
Telefon (0391) 4060 300

**BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG SÜD"**  
Gemeinde Lüttgenrode

Vorhaben: gemessen, kartiert, gezeichnet, geprüft

Darstellung: bearbeitet, gezeichnet, geprüft

Genehmigungsfassung: bearbeitet, gezeichnet, geprüft

Massstab: 1:1000

Blatt Nr.