

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung gem. BauGB i.d.F.v. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der Fassung vom 03.11.2017 BGBl./S. 3634 i.V. mit der BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2017 (BGBl. I S.1548) sowie der PlanzV. V. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509, 1510 f.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- III** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- ▨** Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauG)

- Bäume

5. Sonstige Planzeichen

- ▭** Geltungsbereich des Änderungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GSI** Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1) Nr. 22 BauGB)
- Flurstücksgrenze
- 1/2** Flurstücknummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Änderungsbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Änderungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- Im Änderungsbereich sind Läden über 100 qm Verkaufsfläche nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO)
- Im Änderungsbereich sind Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen auszuführen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNG

§9 (4) BauGB, i.V.m. § 85 Abs. 2 BauO LSA

- Im Änderungsbereich sind ausschließlich geneigte Dächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig: Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen werden.
- Im Änderungsbereich sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel und Betondachsteine mit roter bis brauner bzw. rotbrauner Farbgebung zulässig. (schwarz bzw. anthrazit sind unzulässig).
- Als Ausnahme zu Pkt. 2 sind Anlagen zur Alternativen Energiegewinnung wie Solaranlagen und Kollektoren zulässig.
- Für die Außenhaut der Hausfassaden werden helle Putze oder Klinker (Ganzfassaden in Hell oder Ziegelrot) festgelegt. Hochglanz- bzw. Teilverklinkerungen sind zulässig.
- Generell unzulässig für Dächer und Wände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundenen Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 83 BauO LSA handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,- Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 i.V.m. §§ 6 und 44 (3) des Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 hat der Stadtrat Wernigerode die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, 23.03.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 28.09.2017.

Wernigerode, 23.03.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



2. Billigung und öffentliche Auslegung

Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 28.10.2017 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.08.2017, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 05.12.2017 während der Dienstzeiten

Montag - Mittwoch 08.00 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
 Donnerstag 08.00 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
 Freitag 08.00 bis 13.00 Uhr

gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, 23.03.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



- Beteiligung der berührten Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.12.2017 aufgefordert worden.

Wernigerode, 23.03.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Wernigerode hat am 22.03.2018 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ in der Fassung vom 09.02.2018 als Satzung beschlossen

Wernigerode, 23.03.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



5. Ausfertigung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 22.03.2018 identisch ist.

Wernigerode, 23.03.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



6. Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2018 am 31.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wernigerode, 09.04.2018

[Signature]
Oberbürgermeister



7. Planverfasser

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ wurde ausgearbeitet von studio 73 Dieckmann/Hahnemann.

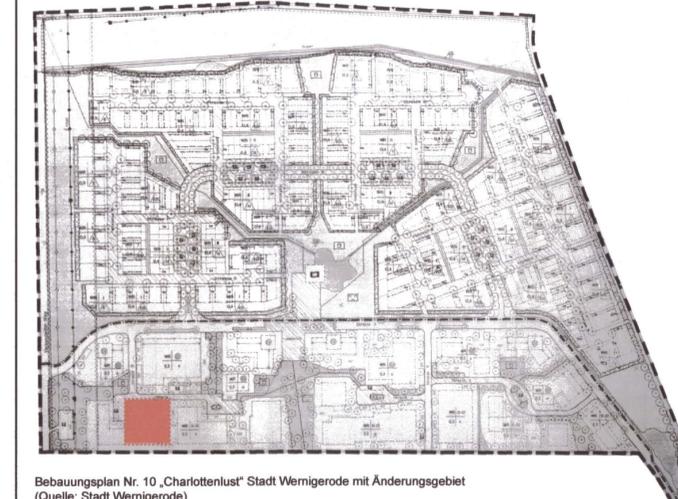
Elbingerode, 26.03.2018

[Signature]
Planverfasser



Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur: 4
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 06/2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010



Bebauungsplan Nr. 10 „Charlottenlust“ Stadt Wernigerode mit Änderungsgebiet (Quelle: Stadt Wernigerode)

VORHABENTRÄGER:

Wohnanlage Kaiserbreite GbR
 Friedensallee 4
 22765 Hamburg

PLANER:

STUDIO 73
 DIECKMANN // HAHNEMANN
 Architekturbüro STUDIO 73
 Wasserstrasse 6
 38875 Elbingerode
 Tel 03 94 54 89 62 10
 Fax 03 94 54 89 62 19

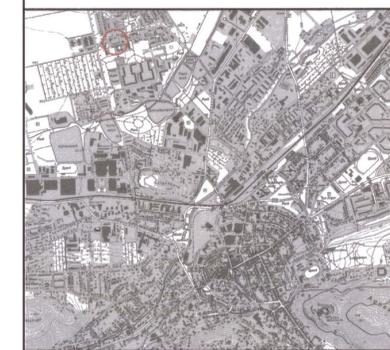
VORHABEN:

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 BauGB

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ mit örtlicher Bauvorschrift Stadt Wernigerode

Entwurf, Stand 09.02.2018

Gemarkung Wernigerode
 Flur 4
 Flurstücke 2/98 und 2/96
 38855 Wernigerode



Kartengrundlage: Auszug aus TK 30/6/2014 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-13572/2010)