

Gemeinde: Stadt Wernigerode

Landkreis: Wernigerode

Land: Sachsen- Anhalt

Bebauungsplan Nr. 28 Wohnpark „Anja“, mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 Wohnpark „Anja“, mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

1.0. Allgemeines

1.0.1 Lage im Raum

Die Stadt Wernigerode gehört zum Regierungsbezirk Magdeburg und liegt im Einflussbereich der Oberzentren Magdeburg und Braunschweig.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Planung für Wohngebäude als Verdichtung des Innenbereiches vom Landkreis Wernigerode, Planungsamt befürwortet. Es wird eingeschätzt, dass es in der Stadt Wernigerode noch Bedarf an Wohnbauflächen gibt.

1.0.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt südlich am Galgenberg und nördlich an der Zaunwiese.

Es wird geprägt durch den Galgenberg, die „Wernigeröder Verkehrsbetriebe“ (WVB) und die Firma Sielaff im Osten.

Kennzeichnend ist ein Mischverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung.

Das Plangebiet kann als Grenze und letzte Lücke mit einer Fläche von ca. 8694 m² in diesem Bereich gewertet werden.

1.1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet ist erforderlich um dringenden Wohnbedarf gerade an einzeln stehenden EFH abzudecken.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt zentrumsnah im Nordwesten von Wernigerode.

Er grenzt im Süden und Westen unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet zur Zeit als GE (Gewerbegebiet) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

2.0. Planinhalt/ Begründung

2.1. Baugebiet

Das Baugebiet grenzt an einer lockeren Wohnbebauung überwiegend Ein- und Doppelhäuser in Einzelhausbebauung.

Die Art der Nutzung leitet sich aus der umliegenden Bebauung ab. Charakteristisch ist hier die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es wird festgesetzt, dass als höchstzulässig 3 WE pro Haus und Grundstück möglich sind, dies schließt ein, Schaffung von Ferien- und Einliegerwohnungen speziell im südlichen Teil des Baugebietes mit Maß der Bebauung „2-geschossig“.

Das Baugebiet wird zur Zeit lediglich durch eine ortsansässige Fahrschule genutzt und befindet sich zur Zeit in keinem ansehnlichen Zustand.

Die zu beplanende Fläche wird überwiegend als geschotterte Abstell- und Fahrfläche genutzt.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Strasse „Zaunwiese“ sowie Straße „Am Galgenberg“.

Durch diese Straßenführung ist ebenfalls gewährleistet das die Firma Sielaff Ihre grenzständigen Gebäude ohne Probleme instant halten kann.

2.2. Erschließung

2.2.1. Verkehrsflächen

a) Straßen und Wege

Das Baugebiet wird von der Zaunwiese erschlossen.

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Zone mit einer Befahrbarkeit von 30 km/h geplant. Die

Erschließungsstraße wird nach mangelfreier Abnahme eine öffentliche Straße.

Die Stichstraße bleibt privat.

Die 3 Parzellen „Am Galgenberg“ erhalten ihre Zufahrten direkt von der Straße „Am Galgenberg“.

b) Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.2.2. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Energie, Gas und Telekom in der Zaunwiese möglich.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die zentrale Kanalisation einzuleiten.

Die 3 Parzellen „Am Galgenberg“ erhalten die Ver- und Entsorgung für Wasser, Energie, Gas und Telekom über die Straße „Am Galgenberg“.

2.2.3. Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Straße sowie der Dachflächen der entstehenden Wohngebäude kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der „Zaunwiese“ eingeleitet werden.

Die Regenwasserableitung der 3 Parzellen „Am Galgenberg“ erfolgt ebenfalls in die RW-kanalisation in der „Zaunwiese“. Das erforderliche Leitungsrecht wurde mittels Baulast festgelegt.

Die Einleitung des Niederschlagswassers kann jedoch nur reduziert und verzögert erfolgen.

Dadurch ist es erforderlich auf den Grundstücken Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten

(z. B. Zisterne, Teich od. Rw-tonnen bzw. Brauchwasseranlagen für Garten und Toiletten) vorzusehen.

2.2.4. Löschwasser/ Brandschutz

In Absprache mit dem Landkreis SG Brand- und Katastrophenschutz, den Stadtwerken Wernigerode und der Stadt Wernigerode ist der Hydrant in der Straße „Zaunwiese“ als ausreichend eingestuft worden. Die Leistungsfähigkeit einer Entnahmemenge von 800 l/min über 2 Stunden ist gewährleistet.

2.2.5. Müllabfuhr

Das geplante Wohngebiet wird gemäß Satzung des Abfallzweckverbandes Nordharz an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Die Grundstücke welche über die private Stichstraße erschlossen werden, erhalten die Möglichkeit im Bereich des Wendehammers die Müllbehälter an den entsprechenden Abfuhrtagen an einem gekennzeichneten Platz für Abfallbehälter, aufzustellen und anschließend wieder auf den Grundstücken zu verwahren.

2.3. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, entstehen nicht. Der Bebauungsplan ist an die vorhandene Flurstücksaufteilung angepasst.

2.4. Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die Erschließung im Plangebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Wernigerode über einen Erschließungsvertrag festgelegt.

I. Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise für das Baugebiet Wohnpark „Anja“ dahingehend festgesetzt worden, dass die geplante Bebauung sich an die vorhandene ortstypische Bebauung anpasst.

Dies wird in bezug auf die textliche Festsetzungen im einzelnen wie folgt begründet:

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient zur Deckung dringenden Wohnbedarfs.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet- WA nach § 4 BauNVO

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des B- Planes:

Nach § 4 Abs. 3

- | | |
|-------|----------------------------|
| Nr. 3 | Anlagen für die Verwaltung |
| Nr. 4 | Gartenbaubetriebe |
| Nr. 5 | Tankstellen |

2. Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Höhenlage der baulichen Anlagen passt sich die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild ein.

Für Garagen und Nebenanlagen sind ausreichend Flächen nutzbar.

Jedoch ist eine allzu hohe Versiegelung durch lange Zufahrten zu vermeiden.

3. Nebenanlagen

Gemäss §14 BauNVO sind Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 mit max. 10,0 m² Grundfläche, sowie Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllboxen zulässig.

4. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind ausnahmsweise in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Grundstücksgrenze) zulässig, sodass eine Wirkung einer durchgehenden Ortsbegrünung erhalten bleibt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung des vorhandenen natürlichen Geländegefälles (von Süd nach Nord abfallend), wurde das Maß der baulichen Nutzung im südlichen Bereich mit max. 2 Vollgeschossen und im nördlichen Bereich mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.

6. Begründung der Gebote für Pflanzung und Pflanzenerhaltung

6.1.

Die Pflanzgebote sind notwendig, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen.

Die geforderte Anpflanzung der Bäume und sonstigen privaten Pflanzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes (Verdunstung von Wasser, Lebensraum und Nahrung für Tiere), so dass dadurch die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Bebauung ausgeglichen wird.

Zu beachten ist die Koordinierung von Pflanzstandorten und Leitungen. Es sollte möglichst ein Abstand von 2,50m eingehalten werden.

6.2.

Die Festsetzung über den Anteil heimischer Bäume und Sträucher dient der Angleichung an das Ortsbild.

Außerdem sind viele Tierarten auf das Vorhandensein von heimischen Gehölzen angewiesen, so dass hier ein wesentlicher Beitrag für den Naturhaushalt geleistet wird.

6.3.

Eine Pflege- und Anwuchsgarantie ist zu gewährleisten. Eventueller Abgang ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

6.4.

Die Versiegelung der Grundstücke soll so gering wie möglich gehalten werden.

Auch die befestigten Flächen der Zufahrten tragen neben der Bebauung und Bepflanzung zum Erscheinungsbild bei. Aus ökologischer Sicht muss darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Im Bereich der Zufahrten (Einstellplätze und private Verkehrsflächen) soll möglichst wenig Niederschlagswasser anfallen.

Grundstückseinfahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

(Eingriffsbewertung nach § 8 NatSchG LSA)

Die Realisierung des Bauvorhabens bringt einen Eingriff in die Natur mit sich. Gemäß § 8 NatSchG LSA hat der Verursacher des Eingriffs in die Natur die unvermeidlichen Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Bestand

Das vom Geltungsbereich erfasste Plangebiet grenzt nördlich an der Straße „Zaunwiese“ und südlich an der Straße „Am Galgenberg“. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Es befindet sich keinerlei Bebauung auf dem Grundstück. Der überwiegende Teil des Geländes wurde von einer ortsansässigen Fahrschule als Übungs- und Parkplatz genutzt, er ist aufgeschottert. Auf ca. 1/5 der Fläche, befinden sich ungepflegte Gehölzanzpflanzungen, diese Fläche wurde nicht bewirtschaftet. Der Bestand ist auf Grund dessen weitgehend abgängig.

Unmittelbare Eingriffe und Auswirkungen

Durch die Baumaßnahme werden von ca. 8694 m² ca. 4239 m² versiegelt. Die natürlichen Funktionen des Austauschprozesses des Bodens werden durch diese Überbauung und Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenversiegelung ist grundsätzlich ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, da die Bodenfunktion (Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeicher, Lebensraum für Kleinstlebewesen, Pflanzenstandort) beeinträchtigt oder beseitigt werden. Die Baumaßnahmen führen zu einem Verlust von Bodenfläche mit gleichzeitigem Verlust der Bodenfunktion für den Landschaftshaushalt.

Vermeidung von Versiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist eine der wesentlichen Eingriffe, die zu erwarten sind.

Um eine weitere Beeinträchtigung durch Anlage von Stellplätzen, sonstig genutzten Hofflächen und Zufahrten zu minimieren, sind diese Flächen nur in einer wasser- und luftdurchlässigen Ausführung zugelassen, Schotterterrassen, Rasengitter- oder Wabensteine, sandgeschlammte Schotterdecken oder Rasenpflastersteine mit einem Fugenanteil von ca. 10 % können dafür beispielsweise verwendet werden. Somit wird die Grundwasserneubildung nicht verhindert.

6.7. Begrünung/ Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung ist es, für die erfolgte Versiegelung durch bauliche Anlagen entsprechende Ausgleichmaßnahmen vorzunehmen.

Nach dem Verständnis der Naturschutzgesetzgebung bedeutet bereits die Versiegelung bisher offenen Bodens einen Eingriff in Natur und Landschaft, der soweit wie möglich auszugleichen ist.

Soweit vertretbar, werden Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem, sogenannten Öko- pflaster od. glw. befestigt.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wurden Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die zum einen eine gewisse Sichtschutzfunktion und zum anderen eine Abgrenzung zu Nachbarbereichen gestatten.

Es handelt sich hierbei um ca. 738,00 m² ausgewiesene Fläche, welche mit mind. 1 Strauch pro lfd. m bepflanzt werden muss.

Davon entstehen 540,00 m² Anpflanzfläche an der westlichen Seite des Baugebietes und sind von den privaten Nutzern der Grundstücke anzulegen und zu pflegen.

An der östlichen Seite des Baugebietes, welche durch eine Lärmschutzwand begrenzt wird, sind ca. 160m² Bepflanzung, hier jedoch in Form von Klettergehölzen anzulegen.

Entlang der Baugebietsgrenze zum Nachbarn „Firma Sielaff“ sind auf einer Fläche von ca. 40 m² ebenfalls Bepflanzungen in Form von mind. 1 Strauch / lfd. m anzulegen.

Diese Bepflanzung geht nach Abnahme durch die Stadt in die Pflege der Stadt über.

Auf den noch zu bebauenden Grundstücken sind durch den Bauherrn nach Abschluß der Baumaßnahme je angefangene 100 m² überbaute Fläche mindestens ein standorttypischer ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.

6.8. Flächenbilanz

vorhanden:	teilversiegelte Fläche (aufgeschottert)	=	6900,00 m ²
	unversiegelte Fläche (Gehölzanpflanzungen)	=	1800,00 m ²
	gesamt:	=	8700,00 m ²
<hr/>			
geplant:	überbaute Fläche		
	• pro Grundstück ca. 180 m ² * 13	=	2340,00 m ²
	• Erschließungsstraße	=	1819,56 m ²
			4159,56 m ²

überbaute Grundfläche gesamt: 4159,56 m² = 47,81 % versiegelte Fläche

Nicht überbaute Grundfläche gesamt: 4541,44 m² = 52,20 % unversiegelte Fläche
 Davon sind 738,00 m² als Anpflanzflächen für Bäume, Sträucher u. sonst. festgesetzt.
 d. h. pro Grundstück steht eine Anpflanzfläche von ca. 80 m² zur Verfügung.

Erläuterungen zur Flächenbilanz:

- pro Grundstück wird eine überbaute Fläche von 160 –200m² angenommen (i. Mi. 180m² überbaute Fläche/Grundstück)
- je angefangene 100 m² überbaute Fläche ist mindestens ein standorttypischer ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.
 d.h. auf jedem Grundstück werden mind. 2 hochstämmige Bäume angepflanzt;
 d.h. bei 13 Grundstücken werden mind. 26 hochstämmige Bäume gesetzt, daraus ergibt sich, da kein nachweisbarer hochstämmiger Baumbestand vorhanden ist, dass das Gelände deutlich in seiner Wertigkeit steigt.
- Im Plangebiet sind festgesetzt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonst. Pflanzungen, welche mit mind. 1 Strauch pro lfd. m bepflanzt werden müssen.
 d.h. im Mittel steht eine Anpflanzfläche von ca. 60m²/ Grundstück zur Verfügung.
 d. h. es entsteht entlang der Baugebietsgrenze eine durchgängige Hecke von ca. 180 m Länge, welche eine Abgrenzung zum westlichen Nachbarbereich darstellt. Ebenso wird eine Barrierewirkung für Kleinlebewesen, die das Baugebiet queren wollen, verhindert.
- Die Lärmschutzwand ist mit Klettergehölzen (1 Stck. Kletterpflanze/ m) zu bepflanzen.
 zum Beispiel: Mischpflanzung
 30 Stück Hedera helix (Efeu)
 30 Stück Parthenocissus tricuspidata „Veitclui“ (dreilappiger Wein)
 10 Stück Parthenocissus quinquefolia (fünfblappiger Wein)
 10 Stück Humulus lupulus (wilder Hopfen)

Bei Anwendung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen bewertet werden.

Obstsortenempfehlung für den Raum Blankenburg-WernigerodeÄpfel

Halberstädter Jungfernapfel
 Kaiser Wilhelm
 Prinzenapfel
 Baumann-Renette
 Rote Sternrenette
 Schöner aus Nordhausen
 Harberts Renette
 Adersleber Klarapfel
 Gelber Edelapfel
 Klarapfel
 Bohnapfel
 Gravensteiner
 Goldparmäne
 Jakobsapfel
 Jakob Lebel
 Landsberger Renette
 Prinz Albrecht von Preußen
 Gelber Belefleur

Sauerkirschen

Schattenmorelle
 Heimann

Pflaumen

Hauspflaume
 Wangenheim
 The Czar
 Nancy-Mirabelle
 Emma Leppermann
 Große Grüne Reneklode
 Althahn

Birnen

Gute Luise
 Diels Butterbirne
 Williams Christ
 Köstliche von Charneau
 Nordhäuser Winterforelle
 Clapps Liebling
 Prinzessin Marianne
 Muskatellerbirne
 Solauer
 Pastorenbirne

Süßkirschen

Badeborner
 Büttners Rote Knorpel
 Piro
 Querfurter Königskirsche
 Große Germersdorfer
 Kassins Frühe
 Schwarze Harzkirsche
 Große Schwarze Knorpel

In Mitteleuropa einheimische Gehölzarten

Mittelhöhe

Hochwachsende Baumarten (auch als Einzelbäume)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Birke (*Betula pendula*) - *breit ausladend, saurer Boden, trockene Lagen*
 Esche (*Fraxinus excelsior*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
 Bergahorn (*Ulmus glabra*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

Mittelhöhe Baumarten

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
 Traubeneiche (*Prunus padus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
Mittelhöhe und hohe Straucharten

Salweide (*Salix caprea*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
 Traubenholler (*Sambucus racemosa*) - *nährstoffreicher und saurer Boden*
 Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
 Hundsstein-Hügelland

Hochwachsende Baumarten (auch als Einzelbäume)

Stieleiche (*Quercus robur*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Traubeneiche (*Quercus petraea*) - *saurer B., trockene Lagen*
 Birke (*Betula pendula*) - *breit ausladend, saurer B., trockene Lagen*
Mittelhöhe Baumarten

Espe (*Populus tremula*) - *breit ausladend, saurer B., feuchte Lagen*
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
 Hainbuche (*Carpinus betulus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., feuchte Lagen*
 Vogelbeere (*Prunus avium*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., feuchte Lagen*
 Wildbirne (*Pyrus pyraea*) - *basenreiche Standorte, verrätigt Trockenperioden*
 Wildapfel (*Malus sylvestris*) - *kalkhaltiger Boden*
 Feldulme (*Ulmus minor*) - *kalkhaltiger B., wärmeliebend*
 Feldahorn (*Acer campestre*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*

Mittelhöhe und hohe Straucharten

Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
 Heimische Weißdornarten (z.B. *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*) - *kalkhaltiger Boden*
 Pfaffenblumen (*Euonymus europaeus*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) - *kalkhaltiger Boden, trockene Lagen*
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) - *kalkhaltiger B., feuchte Lagen*

Relativ niedrige Straucharten

Schlehe (*Prunus spinosa*) - *trockene Lagen, wärmeliebend*
 Heimische Wildrosen (z.B. *Rosa canina*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) - *kalkhaltiger B., etwas wärmeliebend*
 Hartfistel (*Cornus sanguinea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*
 Liguster (*Ligustrum vulgare*) - *kalkreicher Boden, wärmeliebend*
 Grauweide (*Salix cinerea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*

Zwischstein - Bergland

Darsenreihe bis neutrale Standorte: Siehe Muschelkalkplatten und -Bergland
 Darsenarme Standorte: Siehe Hundsstein-Hügelland

Mittelhöhe und hohe Straucharten

Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
 heimische Weißdornarten (z.B. *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*) - *kalkhaltiger Boden*
 Pfaffenblumen (*Euonymus europaeus*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) - *kalkhaltiger Boden, trockene Lagen*
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) - *kalkhaltiger B., feuchte Lagen*

Relativ niedrige Straucharten

Schlehe (*Prunus spinosa*) - *trockene Lagen, wärmeliebend*
 heimische Wildrosen (z.B. *Rosa canina*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Hartfistel (*Cornus sanguinea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*
 Liguster (*Ligustrum vulgare*) - *kalkreicher Boden, wärmeliebend*

Auen und Niederungen

Bäume und Sträucher für Uferbepflanzung (auch in anderen Naturräumen, außerdem generell Bergahorn und Esche als Grundgerüst neben der Schwarzzerle)

Schwarzzerle (*Alnus glutinosa*) - *breit ausladend, feuchte Lagen*
 Stibberweide (*Salix alba*) - *breit ausladend, saurer B., kalkvertragend, feuchte Lagen*
 Durchweide (*Salix fragilis* incl. *S. x rubens*) - *feuchte Lagen*
 Traubenkirsche (*Prunus padus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
 Schwarzpappel (*Populus nigra*) - *nur in Niederungen*
 Korbweide (*Salix viminalis*) - *kalkliebend*
 Purpurweide (*Salix purpurea*) - *kalkliebend*
 Mandelweide (*Salix triandra*) - *feuchte Lagen*

Hochwachsende Baumarten (auch als Einzelbäume)

Esche (*Fraxinus excelsior*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
 Stieleiche (*Quercus robur*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
 Winterlinde (*Tilia cordata*) - *breit ausladend, kalkliebend*

7. Begründung der immisionsschutztechnischen Festsetzungen

Zur Bewertung der Geräuschmissionen, welche durch den Betrieb und den Fahrverkehr der „Wernigeröder Verkehrsbetriebe GmbH“ verursacht werden, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Dieses sagt aus, dass eine 3,00m hohe Schallschutzwand entlang der gemeinsamen Grenze (ca. 90,00m) des Bebauungsplangebietes und des Betriebshofes der WVB errichtet werden muss.

Nach Grundstückszukauf der Firma Sielaff Bau GmbH von ca. 200,00m², verkleinert sich die Plangebietsfläche von ca. 8894 m² auf ca. 8694 m², die gemäß Schallschutzgutachten erforderliche Lärmschutzwand verkürzt sich dadurch um etwa 10,00m auf 80,00m.

Die Aussage zur Länge der Lärmschutzwand bei nunmehr 80,00m wurde noch einmal untersucht. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Es kommt zur Ausführung: eine Holzwand (Zaunfelder mit 3,00m Länge aus kesseldruckimprägnierten rauen Brettern, als waagerechte Stülpschalung ausgeführt).

Somit ist das für Schallabschirmwände erforderliche Mindest- Schalldämm- Maß von $R_w = 20$ dB durch diese Konstruktion erreicht.

Im Bereich des Anschlusses an die Straße „Galgenberg“ ist auf eine Länge von 6,00m (Straßenkante bis ca. Linie Baugrenze) eine Abtreppung der Lärmschutzwand (h = 1,00m – 3,00m) auszuführen, ebenso ist im Bereich des Endes der Lärmschutzwand nordseitig eine Abtreppung vorzunehmen, somit ist eine bessere optische Einbindung zu erwarten.

Die Herstellung der Schallschutzwand wird im Erschließungsvertrag festgelegt.

Nach mangelfreier Abnahme wird die Lärmschutzwand und dazugehörige Bepflanzung an der Lärmschutzwand, ebenso die Bepflanzung entlang des Wendehammers an der Grenze zur Firma Sielaff in die Unterhaltung der Stadt Wernigerode übernommen.

8. Umweltverträglichkeit/ Umweltbericht

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Das Plangebiet, welches geprägt sein soll von einer lockeren Wohnbebauung in Form von ca. 14 Einfamilienhäusern umfasst eine Fläche von ca. 8700m².

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Zeit überwiegend durch eine ortsansässige Fahrschule als Abstell- und Übungsfläche genutzt, 2/3 der beplanten Fläche sind aufgeschottert. Auf der Südseite des Plangebietes. Auf dem Rest der Fläche befinden sich ungepflegte Gehölzanzpflanzungen. Diese Fläche wurde nicht bewirtschaftet. Der Bestand ist auf Grund dessen weitgehend abgängig.

Im Süden und Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an, im Osten wird es begrenzt durch die Baufirma Sielaff und die „Wernigeröder Verkehrsbetriebe GmbH“ (WVB).

Schutzgut Mensch- Bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastigungen durch den WVB wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Es wurde festgestellt, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich ist.

Schutzgut Boden und Wasser- es werden keinerlei Schadstoffe eingebracht.

Durch die Baumaßnahme werden von ca. 8700m² ca. 4239m² versiegelt. Die natürlichen Funktionen des Austauschprozesses des Bodens werden durch die Überbauung und Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt. Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeicher, Lebensraum für Kleinstlebewesen, Pflanzenstandort werden beeinträchtigt, daher werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen, Tier, Luft, Klima- Soweit vertretbar, werden Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem, sogenannten Öko- pflaster od. glw. befestigt.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wurden Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die zum einen eine gewisse Sichtschutzfunktion und zum anderen eine Abgrenzung zu Nachbarbereichen gestatten.

Es handelt sich hierbei um ca. 738,00 m² ausgewiesene Fläche, welche mit mind. 1 Strauch pro lfd. m bepflanzt werden muss.

Davon entstehen 540,00 m² Anpflanzfläche an der westlichen Seite des Baugebietes und sind von den privaten Nutzern der Grundstücke anzulegen und zu pflegen.

An der östlichen Seite des Baugebietes, welche durch eine Lärmschutzwand begrenzt wird, sind ca. 160m² Bepflanzung, hier jedoch in Form von Klettergehölzen anzulegen.

Entlang der Baugebietsgrenze zum Nachbarn „Firma Sielaff“ sind auf einer Fläche von ca. 40 m² ebenfalls Bepflanzungen in Form von mind. 1 Strauch / lfd. m anzulegen.

Auf den noch zu bebauenden Grundstücken sind durch den Bauherrn nach Abschluß der Baumaßnahme je angefangene 100 m² überbaute Fläche mindestens ein standorttypischer ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.

Die gegenwärtig als Standard verwendeten Techniken zur Warmwasser- und Wärmegewinnung, werden zudem, bei der geplanten überwiegenden Verwendung des Mediums Erdgas und der hohen Qualitätsstufe von Brennwertthermen, zu sehr geringen Schadstoff- und Wärmeimmissionen im Abgas führen.

Zur Erfüllung der gültigen Wärmeschutzverordnung ist die Verwendung hochdämmender Baumaterialien in Decke, Wand und Dach erforderlich, die zu einer niedrigen Gesamtwärmeabgabe des Wohngebietes in die Atmosphäre beitragen und das Kleinklima insgesamt nicht negativ beeinflussen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu keiner negativen Beeinflussung der Umwelt kommen. Die nicht vermeidbaren Störungen werden durch die heutige Bauweise und mit Unterstützung der geringen Festsetzungstiefe auf ein Mindestmaß reduziert.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind geeignet, insbesondere die Störungen der Biosphäre auszugleichen und mit neuen Siedlungsräumen für Kleinstlebewesen aufzuwerten.

Die geplante neue Nutzung entspricht der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung und rundet die Ortslage ab.

II. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die für die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Plangebiet. Durch die Festsetzung von Mindestanforderungen soll das neue Plangebiet eine Disharmonie zum vorhandenen Orts- und Landschaftsbild vermeiden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zur gesetzlichen Grundlage

Grundlage der örtlichen Bauvorschrift sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

(1)

Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

(2)

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen.

1.

Um einen ortstypischen Charakter zu erreichen wird die Ausführung der Dächer Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer in der Farbe „rot“ vorgegeben.
Die Mindestdachneigung bezieht sich auf bereits vorhandene Gebäude in der Umgebung.

2.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Grundstücksgrenze) ausnahmsweise zulässig, sodass eine Wirkung einer durchgehenden Ortsbegrünung erhalten bleibt.

3.

Die Vorschriften zu den Einfriedungen begründen sich zum einen durch das Ortsbild (städtebauliche Belange) und zum anderen aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme (grünordnerische Belange).

Es soll die Verwendung untypischer Materialien und Bauweisen vermieden werden. Zum anderen ergibt sich aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme zum Planungsraum dass eine Barrierewirkung für Kleinlebewesen, die das Baugebiet queren wollen, verhindert werden muss. Hecken sind Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen, sie wirken sich außerdem positiv auf das Kleinklima aus.

(3)

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung begründet.

Stad. Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Meldplatz 1
38855 Wernigerode
der Oberbürgermeister