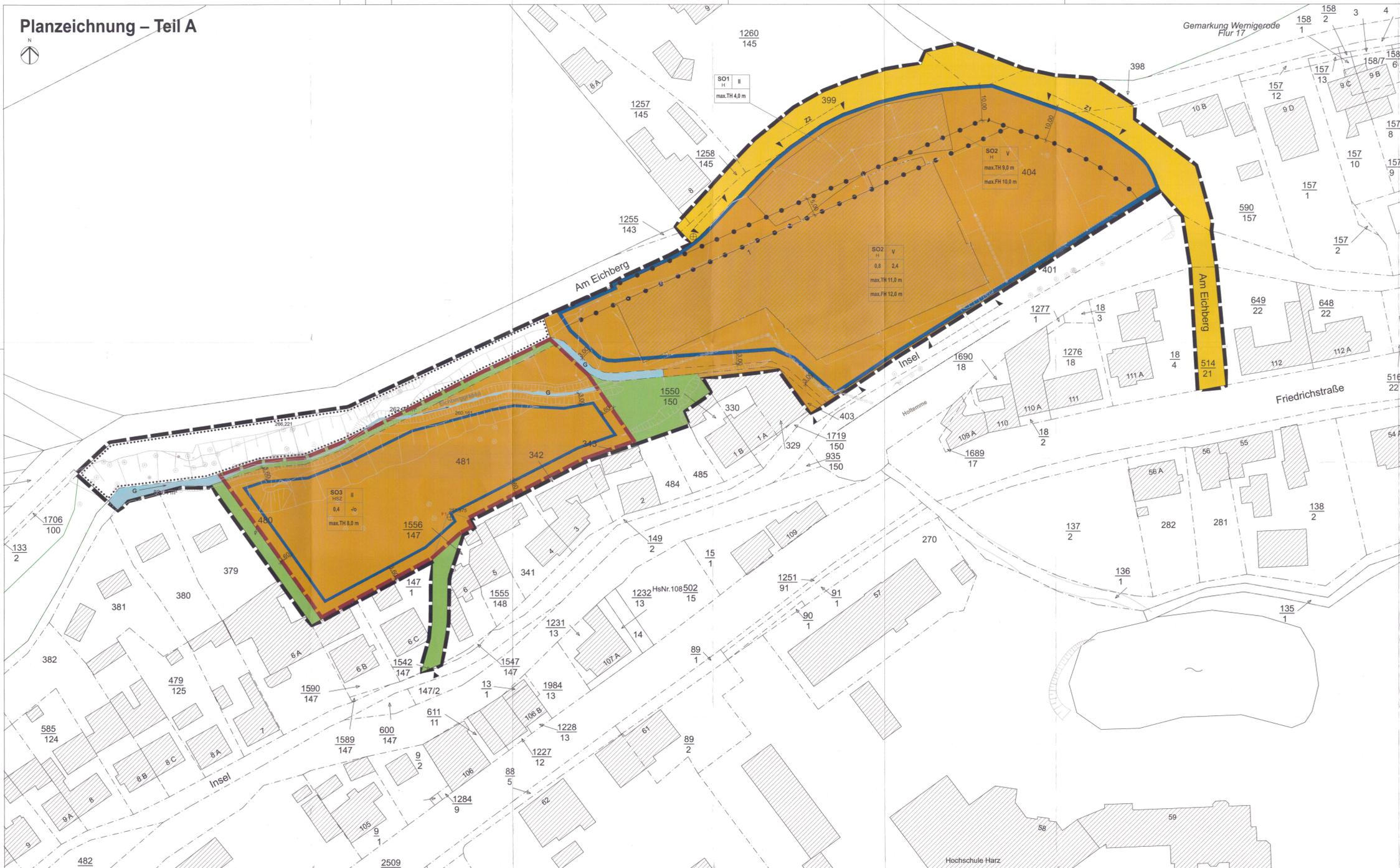


Planzeichnung – Teil A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Teil B

Zahlenangaben sind Beispiele

I RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3834), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der zuletzt geänderten Fassung

II FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet SO1 "Hochschule Harz" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Stellplätze und dazugehörige Verkehrsflächen
2. Zufahrt Ebene 1 (max. 130 Stellplätze)
3. Zufahrt Ebene 2 (max. 40 Stellplätze)

Im Sondergebiet SO2 "Hochschule Harz" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Bibliothek
2. Seminarräume
3. Hörsäle
4. Rechenzentrum
5. Büroräume
6. dazugehörige Verkehrsflächen
7. die der Versorgung des Hochschulbetriebes dienende Einrichtungen

Die unter Punkt 5 genannten Büroräume sind Räumlichkeiten, die nur durch die Hochschule genutzt werden.

1.3 Im Sondergebiet SO3 "Hochschulsportzentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Räumlichkeiten für Sport- und Bewegungsangebote
2. Anlagen für gesundheitlich Zwecke, wie Sauna und Massage
3. Büro- und Vortragräume
4. darüber hinaus sind die unabdingbar mit der Nutzung und Aufgabenerfüllung von Sportstätten verbundenen Nebenanlagen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Die unteren Bezugspunkte für die festgesetzte Traufhöhe der baulichen Anlagen im SO3 bildet der festgesetzte Festpunkt F1.
 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für die Ausbildung eines Grundrisses bis zu 0,2 m überschritten werden.
 Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 0,5 m überschreiten. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 1,0 m einzuhalten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Innerhalb des Plangebietes sind hohe Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückerfrierungen ab 10 cm Höhe und einer Kantentlänge > 30 m quer zur Hauptwandsrichtung nicht zu verbauen.
 Straßen- und Grundstücksenwässerungsschächte sind mit einem eingetragenen Rost (< 1,6 cm Stababstand) zu versehen, eventuell eingehängte Schlammleimer sind zu locken.
 Länger offen stehende Baugruben, Schächte u. ä. sind in der Hauptlichtzeit der Amphibien (März – Mai) zu vermeiden, gefangene Tiere sind freizusetzen.
 Werden Teilbereiche der struchbestandenen Südböschung am Eichberggraben in Anspruch genommen, so ist hierfür ein gleichwertiger Ersatz in Form von Stein- und/oder Holzhaufen zu schaffen.
 Vorhabenbedingte Gehölzmaßnahmen/Fällungen sollen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Regenwasser kann zum Zweck der Verminderung des Abflusses je nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.
 Für die Fußwege und nicht überdachten ebenenigen PKW-Stellflächen ist die Oberfläche mit Oko-Plaster vorzusehen (Z1), Flächenanteil min. 10 % bzw. Versickerungsleistung 50 l/m².
 Der nicht bebauter Bereich des SO3 ist als Landschaftsarten zu gestalten und es sind Gehölzpflanzungen aus der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

5. Sonstige Festsetzungen

Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden Grünflächen entsprechen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.
 Im SO3 sind Nebenanlagen, außer auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Erschließungen und Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 12 und 14 BauGB)
 Eine Zwangung für Minibagger und Mulcifer zum Mühlgraben für den Unterhaltungsverband Ise-Hottemme ist sicher zu stellen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Für das Plangebiet gilt die Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode - Baumschutzsatzung vom 23.6.2016 in der aktuellen Fassung.
2. Die bauausführenden Firmen sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
3. Für den an den Eichberggraben (Gewässer I. Ordnung) angrenzenden Gewässerstreifen gelten die Vorschriften des § 50 Wasserseztz für das Land Sachsen-Anhalt.

Hinweise

1. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistelle zu informieren.
2. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 2,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Hinweise für Pflanzliste:

Bäume Spitzahorn Bergahorn Rotleiche Winterlinde Harleibuhne Eberesche Wildbirne Birne	Sträucher - Liste A: Gehölzgruppe mit Blüthengehöhen für den Spiel-, Sport- und Parkbereich Felsenrose Kornelkirsche Hartriegel Deutzie Zaunrosen Pfleierstrauch Fingerhuthaus versch. Bauheiden Spierstrauch Flieder Forsythie Schneeball Ranunkelstrauch Rhododendron	Klettergehölze Weisstachel Anemonen-Waldrebe Gewöhnliche Eibe Kletterhortensie Wilder Wein Jungfernebe Spiel- und Rasenflächen Regelausbaumischung Rötöl 4. Ausbaumischung Rötöl 4. Festuca rubra Poa Pratensis Lolium perenne Rutschegras Wiesenstoppelfras Weidelgras
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PLANZV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung H Hochschule
 - SO3 sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung HSZ Hochschulsportzentrum
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GFZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - GRZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - VG Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. Nr. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - VG Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. Nr. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - TH max. Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)
 - FH max. Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

- | | |
|----|------------------------------|
| 1. | 1. Art der baulichen Nutzung |
| 2. | VG |
| 3. | GRZ |
| 4. | GFZ/Bauweise |
| 5. | max. Traufhöhe |
| 6. | max. Firsthöhe |

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtsbereich
- Einfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

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

- Wasserflächen
- Zweckbestimmung Graben - Offenlegung Graben

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- OK Straße "Am Eichberg, Bezugspunkt für max. Traufhöhe SO1 und SO2
- F1 Bezugspunkt für max. Traufhöhe SO3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. 1. Änderung

II Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude
- Straße, Wege, Zaunanlagen etc.
- Böschung
- Baum
- Höhenfestpunkt ü. NHN

III Hinweisliche Darstellung

- Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut TH = max. Traufhöhe bezogen auf festgelegten Bezugspunkt
- First ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut FH = max. Firsthöhe bezogen auf festgelegten Bezugspunkt
- TH = max. Traufhöhe bezogen auf festgelegten Bezugspunkt

KARTENGRUNDLAGE:
 Topographisches Stadtkartenwerk
 Maßstab: 1/10.000
 Stand (Monat/Jahr): 11/2017
 Nutzungsvereinbarung: (TK10/2017) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1357/2010

Erstellung der Kartengrundlage:
 Wernigerode
 Flur: 17
 Maßstab: 1/500
 Stand (Monat/Jahr): 09/2018
 Höhenbezug: DHHN82 (HS 160)

Nutzungsvereinbarung:
 JALKS / 08/2018 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1357/2010

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode vom 24.10.2019 die Satzung über die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen. Die dazugehörige Begründung wird beigefügt.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 übereinstimmt.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2019 über das Amtsblatt Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 20.10.2019 wird hiermit ausgestellt.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat auf seiner Sitzung am 20.10.2019 dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2019 über das Amtsblatt Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 auf seiner Sitzung am 20.10.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung beifügt.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Wernigerode, den 20.10.2019
 Oberbürgermeister:

Stadt Wernigerode

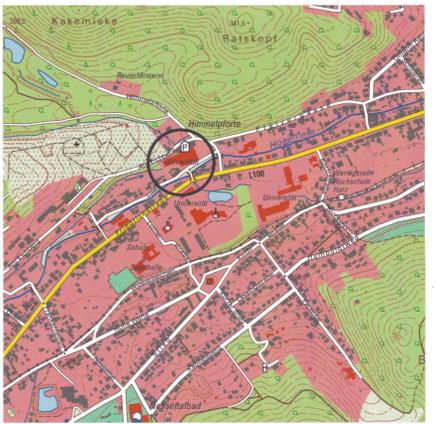
Stadtplanungsamt Wernigerode



1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz"

Stand: September 2019

M 1 : 500



Lage des Geltungsbereiches ohne Maßstab

Planverfasser: