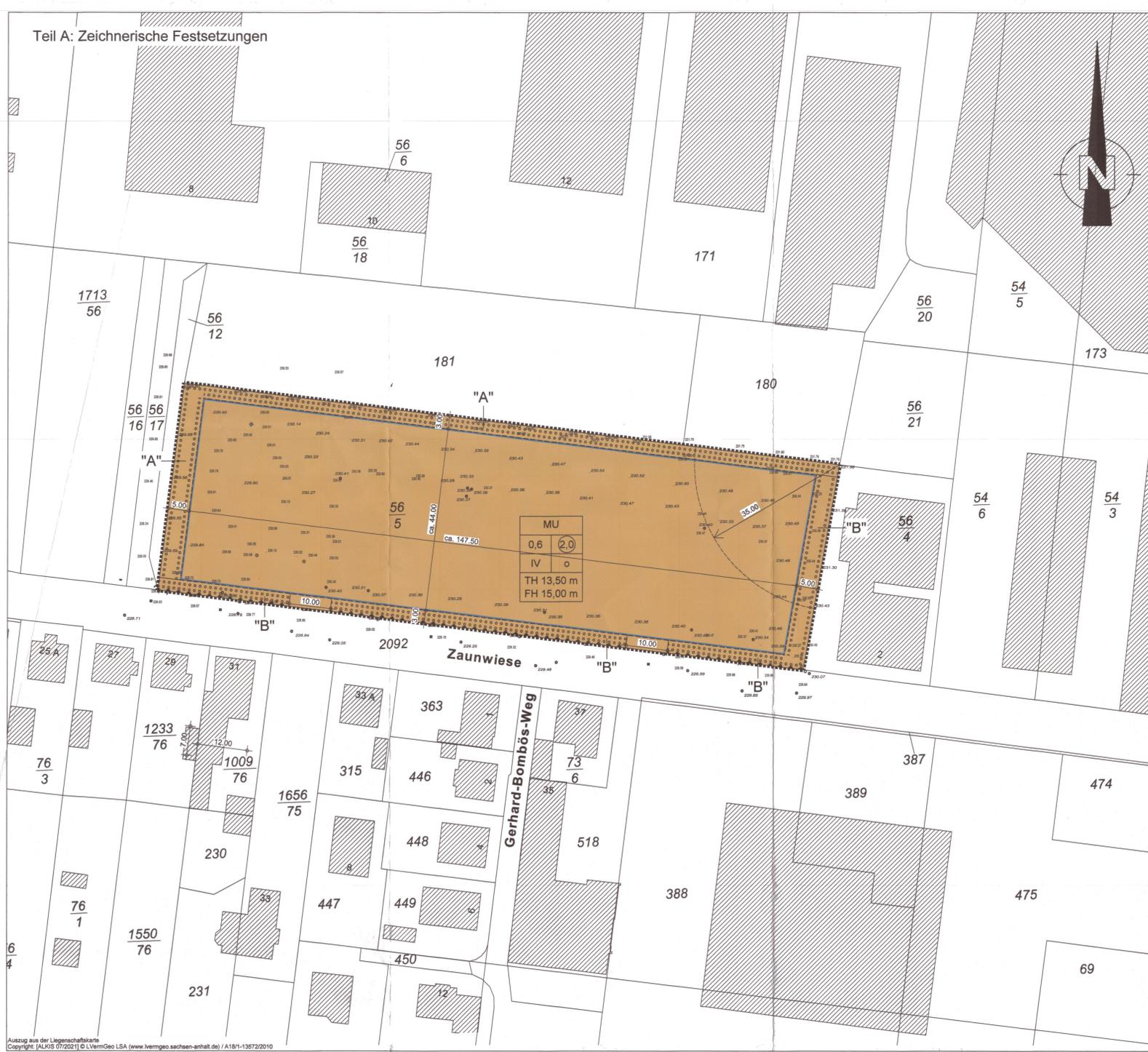


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Auszug aus der Liegenschaftskarte Copyright: ALKIS 07/2021 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1357/2010

Teil B: Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Urbane Gebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO (Urbanes Gebiet): - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO) Höhe der baulichen Nutzung Die maximale Traufhöhe wird auf 13,50 m und die maximale Firsthöhe auf 15,00 m begrenzt.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe der baulichen Anlagen gelten vom Bezugspunkt in der Mitte der von den baulichen Anlagen überbauten Fläche. Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen messbaren und in der Planunterlage eingetragenen Höhenpunkt bestimmt. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem oberen Dachhaut des obersten Geschoss eines Gebäudes gemessen. Die Firsthöhe (FH) wird von der Bezugshöhe bis zum First (oberer Abschluss des Gebäudes) gemessen.

3. Nebenanlagen sowie Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 3.1. Nebenanlagen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldeelektronische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).

3.2. Stellplätze Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Ebenenartige Stellplätze sind wasserundurchlässig (Abflusshöhe 0,7) und nach maximal 8 Stellplätzen durch Grünflächen, mit einer Grünfläche von mindestens 15 m², zu unterteilen und mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht auszubilden. Innerhalb dieser Grünflächen ist das Anlegen von Wegen zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

5. Niederschlagswasserentsorgung In der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ ist eine zentrale Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation vorhanden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis WR 16/93 in die Holtemme geleitet. Entsprechend dem gesamten angeschlossenen Einzugsgebiet ergibt sich für das Plangebiet eine maximale einzugspezifische Crosseabflusspende von cD,max=35 l/s (x+). Dieser Wert ist gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis einzuhalten.

Darüber hinaus gehende Abflussmengen sind über geeignete Rückhalte- und Nutzungssysteme zu speichern. Für die Ableitung des Regenwassers ist ein Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bole einzureichen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.1. Allgemeines Die überbaute Grundstücksfläche ist mit mindestens 6 mittel- bis großkronigen, überwiegend heimischen Laubbäumen der Artenliste I zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind argersucht zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgende Pflanzperiode entsprechend Artenliste I und II durchzuführen.

6.2. Pflanzung einer Strauch-Baumhecke Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes sind je 5 m 1 Strauch der Artenliste I und nach maximal 40 m ein Baum der Artenliste I durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sind versetzt anzuordnen.

6.3. Pflanzung einer Strauchhecke Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes ist je 2 m 1 Strauch der Artenliste II durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Im Bereich der notwendigen Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ sind Unterbrechungen von maximal 10 m zulässig. Auf eine Mischung ist zu achten.

6.4. Artenlisten Artenliste I – Bäume (Qualität Stammvolumen 12-14 cm) • Japanische Blütenkirsche (Prunus serrulata „Kanzan“) • Feldahorn (Acer campestre) • Kappaltulpen Spitzahorn „Cleveland“ (Acer platanoides „Cleveland“) • Schwedische Mehlbeere / Oxelbeere (Sorbus intermedia) • Echte Walnuss (Juglans regia) • Pyramiden-Heibuhche (Carpinus betulus „Fastigiata“) • Purpur-Erle (Alnus spaehtii)

Artenliste II – Sträucher (Qualität 3xV 125-150) • Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) • Weigelle (Weigela) • Fauer-Ahorn (Acer ginnala) • Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) • Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris) • Hartfagel (Cornus alba) • Kornelrösche (Cornus mas) • Liguster (Ligustrum ovalifolium) • Hundstee (Rosa canina) • Vielblütige Rose / Büschelrose (Rosa multiflora)

7. Sonstige Festsetzungen Schallschutz Bauliche Anlagen müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Teil 1 Abschnitt 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten aufweisen.

Schutzbedürftige Räume, welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-/Schlafräume sowie Arbeitsräume), müssen ab dem 1. OG in einem Radius von 35 m von der nord-östlichen Grundstücksgrenze bauliche Lärmschutzmaßnahmen aufweisen.

Für vorgesehene schützenswerte Räume, innerhalb des 35 m Radius, sind laut Schallschutzgutachten Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter gemäß DIN 4109 vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster einen natürlichen Luftwechsel gewährleisten.

Die Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gelten auch für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die baurechtliche Zulässigkeit zu klären und der Nachweise über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes zu erbringen.

8. Planverfasser Der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese“ wurde ausgearbeitet von Architekturbüro Kossel AG, Magdeburg, 31.03.2022.

Architekturbüro Kossel AG Architekten Ingenieure 39108 Magdeburg, Heisterstraße 19, Tel.: 03 91 44 02 70 Fax: 7 34 6 30

Planverfasser/in

Integrierte örtliche Bauvorschrift

(§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 „An der Zaunwiese“ anzuwenden und regelt die gestalterischen Festsetzungen.

2. Außenhaut der Hauptgebäude 2.1. Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

2.2. Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen: RAL 1016 (Schwefelgelb) RAL 1018 (Zinngelb) RAL 1026 (Leuchtgelb) RAL 2005 (Leuchtorange) RAL 2007 (Leuchtelborange) RAL 3024 (Leuchtschwarz) RAL 3028 (Leuchtblau) RAL 4003 (Erdviolett) RAL 4010 (Ternmagenta) RAL 5012 (Lichtblau) RAL 5015 (Himmelsblau) RAL 5017 (Verkehrsblau) RAL 6017 (Mauve) RAL 6018 (Gelbgrün) RAL 8004 (Kupferbraun)

3. Dachformen 3.1. Die Hauptgebäude sind nur als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zulässig.

3.2. Die Mindestdachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude beträgt 12°. Untergeordnete Anbauten wie Erker und Wintergärten sind mit einer flacheren Dachneigung zulässig.

3.3. Die Wohnhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 30 cm auszuführen.

4. Dachfarbe und Dachmaterial 4.1. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

4.2. Als Dachdeckung der Hauptgebäude sind rötliche Tonziegel oder Betondachsteine der folgenden Farbsammlung RAL Classic zulässig: RAL 2001 (Rotorange) RAL 2010 (Signalorange) RAL 3000 (Feuerrot) RAL 3001 (Signalrot) RAL 3002 (Karmiro) RAL 3013 (Tornalerot) RAL 3016 (Koralrot) RAL 3031 (Oxerot)

Die Vorlage eines Musterziegels kann im Stadt- und Verkehrsplanungsamt, SG Bauordnungsangelegenheiten, zu den Öffnungszeiten erfolgen.

4.3. Die Dachdeckung mit Stahlblechen aus Zink ist ebenfalls zulässig.

4.4. Photovoltaik- und/oder Solaranlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 60° in symmetrischer Anordnung in südlicher oder südwestlicher Ausrichtung anzubringen.

5. Zäune und Mauern 5.1. Zäune und Grundstücksbefriedungen (Mauersockel + Zaun) sind nicht höher als 1,40 m auszuführen. Zaunsöckel sind bis 50 cm Höhe gestattet. Höhere Zaunanlage sind nur ausnahmsweise mit Nachweis zulässig, bei einer Gefährdung.

5.2. Zulässige Materialien sind Holz oder Metall. Streckmetall- oder Maschendrahtzäune sind ortsüblich hinter den Metallzäunen zu bepflanzen. Holzzaune sind mit senkrechten Staketen auszuführen.

5.3. Kunststoffzäune, Betonzäune oder Betonnatursteinimitate sind als Grundstücksabgrenzung unzulässig.

6. Schottergärten 6.1. Schottergärten sind unzulässig.

6.2. Steingärten mit Bepflanzungen sind zulässig.

6.3. Kiesbankette zur Drainage bis 40 cm Breite um Gebäude oder Bekiesungen von Wegen und Einfahrten sind zulässig.

7. Genehmigungspflicht Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

8. Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

9. Hinweise 9.1. Kampfmittel Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollen bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

9.2. Bodenschutz Im Plangebiet wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung Auffüllungen vorgefunden, bei denen es sich um Altablagerungen der ehemaligen Deponie Zaunwiese handelt.

Die bei einem Aushub anfallenden Auffüllungen sind aufgrund ihrer Materialzusammensetzung und vor allem ihrer Schadstoffbelastung nicht für eine Verwertung geeignet. Zur Festlegung des Entsorgungsweges, sollten die im Aushub anfallenden Auffüllungen im Baufeld zwischengelagert, besprobt und nach DepV chemisch analysiert werden.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

9.3. Denkmalschutz Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9.4. Artenschutz Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten. Insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 866) sowie die §§ 44 und 45 BNatSchG.

9.5. Flächen für die Feuerwehr Bewegungskraft (mit einer Größe von mind. 7 x 12 m) stehen auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ zur Verfügung. Darüber hinaus erforderliche Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auszuweisen.

9.6. Flächen für die Abfallbeseitigung Die öffentliche Verkehrsfläche „Zaunwiese“ ermöglicht es, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren. Die Verkehrs- und Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass sie von 3-schlägigen Fahrzeugen der Abfallwirtschaft genutzt werden können.



Auszug aus der topographischen Situationskarte Copyright: ALKIS 07/2021 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1357/2010

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, 04.04.2022
Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 09.12.2021.
Wernigerode, 04.04.2022

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

2. Kartengrundlage Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde Stadt Wernigerode, Gemarkung Wernigerode, Flur: 4
Stand der Planunterlage: 07/2021
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.
Aktenzeichen: ALKIS / 07/2021 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-1357/2010

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

3. Billigung und öffentliche Auslegung Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 „An der Zaunwiese“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.12.2021 auf der Internetseite der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2021, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 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 § 13a (2) L. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Wernigerode, 04.04.2022

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

4. Beteiligung der betroffenen Behörden Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.01.2022 aufgefordert worden.
Wernigerode, 04.04.2022

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

5. Satzungsbeschluss Der Stadtrat Wernigerode hat am 24.03.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese“ in der Fassung vom 24.02.2022 als Satzung beschlossen.
Wernigerode, 04.04.2022

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

6. Ausfertigung Der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 24.03.2022 identisch ist.
Wernigerode, 04.04.2022

Oberbürgermeister

7. Inkrafttreten Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2022 am 06.05.2022 auf der Internetseite der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese“ in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Wernigerode, 06.05.2022

Oberbürgermeister

8. Planverfasser Der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese“ wurde ausgearbeitet von Architekturbüro Kossel AG, Magdeburg, 31.03.2022.

Architekturbüro Kossel AG
Architekten Ingenieure
39108 Magdeburg, Heisterstraße 19
Tel.: 03 91 44 02 70 Fax: 7 34 6 30

Planverfasser/in

Nachrichtliche Übernahme

Stellplatzsetzung Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Stellplätze gemäß Stellplatzsetzung der Stadt Wernigerode auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Planzeichenerklärung

(nach § 2 Abs. 4 bis 5 PlanZV v. 18.12.1990)

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO	
Grundstückszahl (§ 17 und 18 BauNVO)	Geschäftszahl (§ 17 und 20 BauNVO)
Geschäftszahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5. Sonstige Planzeichen

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Radius zum Schutz vor Schallmissionen gem. Schalltechnischer Untersuchung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Am TÜV 1, 30519 Hannover (Stand: 15.09.2021) und 1.Fortschreibung (Stand: 22.02.2022)

6. Nachrichtliche Übernahme

2092 Flurstücksnummer — Flurstücksgrenze 230,36 Geländehöhe

Stadt Wernigerode



BEBAUUNGSPLAN Nr. 76 "An der Zaunwiese"

Maßstab 1 : 500

Architekturbüro Kossel AG
Goethestraße 19, 39110 Magdeburg
Stand: 24.02.2022