

Stadt Wernigerode

Bebauungsplan Nr. 20 "Am Horstberg"

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

PRAÄMBEL

SATZUNG
der Stadt Wernigerode über den Bebauungsplan Nr. 20 "Am Horstberg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Aufgrund des §§ 8,9 des Bougesetzbuches in Verbindung mit § 10 Abs. 1 in der Fassung von 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) von 01.1.1998) sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes SA i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.6.1994 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 19.04.2001 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das "Am Horstberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

IV. Vermerke

A Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluss gen. § 2(1) BouGB vom 22.08.1996
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planfassung vom 04.04.1997 vom 15.05.1997
3. Ortsübliche Bekanntmachung (Volksstimme) vom 26.05.1997
4. Öffentliche Auslegung vom 06.06.1997 bis 07.07.1997
5. Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 16.05.1997
6. Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Planfassung vom 20.06.00 vom 26.10.2000
7. Ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt vom 25.11.2000
8. Öffentliche Auslegung, Beteiligung TÖB vom 04.12.2000 bis 22.12.2000
9. Behandlung der Anregungen u. Abwägung 19.04.2001
10. Abwägungs- und Satzungsbeschluss 19.04.2001

 Oberbürgermeister

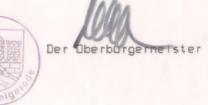
Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechts, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen und Beschlüsse, Befähigung und Ortsüblichkeit Bekanntmachungen wird bestätigt.

Wernigerode, den 23.05.2001  Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes mit integrierter örtlicher Bauvorschrift in der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BouGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BouGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 20 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist am 26.05.2001 in Kraft getreten.

Wernigerode, den 23.05.2001  Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 20 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BouGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BouGB) hingewiesen worden.

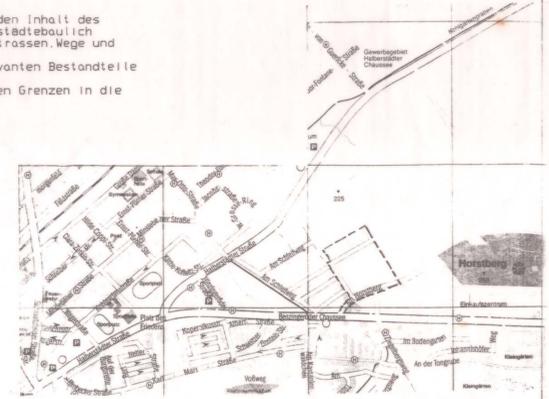
Der Bebauungsplan Nr. 20 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist am 26.05.2001 in Kraft getreten.

Wernigerode, den 28.05.2001  Der Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Wernigerode
5.4.2001





Anderungen		2000	M 1 : 1000	
o.	Text	04.10.01	Beaufh.	Gepl.
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Wohnbebauung Wernigerode
Bebauungsplan Nr. 20
"Am Horstberg"
mit integrierter örtl. Bv

Ingenieuramt
Rolf Gebhardt
Tel: 03943 170
38889 Hüttenroth



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997

Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des BouGB und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (BAURG) vom 18.8.1997

Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.1.1990, zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbouldern vom 22.4.1993

Bauordnung des Landes SA, w.o., zul. geändert durch § 17 des Gesetzes zur Gestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs in Land SA vom 24.11.1995

Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. vom 18.12.1990

Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 04.5.1994, genehmigt am 07.2.1995

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BouGB i. d. F. vom 27.8.1997 i. V. m. den §§ 1 - 25c der BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das festgesetzte reine Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dient dem Wohnen. Es sind ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Vorhaben nach § 3 Abs. 3 und 4 sind nicht zugelassen.

2.2 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 1 Nr. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Anlagen oder Betriebe welche ausschließlich der technischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage dienen.

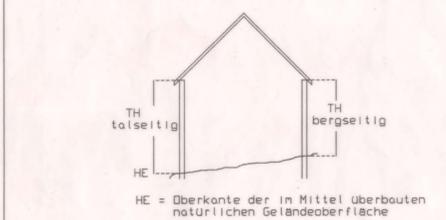
2.3 In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BouGB darf die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens 2 betragen.

3. Bauweise

3.1 Die Oberkante EG-Fertigfußboden wird für die zu errichtenden Gebäude mit max. 1,00 m über Oberkante der im Mittel überbauten natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

3.2 Die vorgeschriebene Traufhöhe wird wie folgt definiert.

Definition Traufhöhe (TH):
Unterer Bezugspunkt = OK der im Mittel überbauten natürlichen Geländeoberfläche



3.3 Garagen und Carports sind nur innerhalb der für eine Bebauung festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen.

4. Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen gem. § BaNatSchG)

4.1 Allgemeines

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gen. § 9 (1), 25a BouGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:

- Die Gehölze sind ortsgerecht zu unterhalten und im Falle des Abganges durch neue zu ersetzen.
- Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, (z.B. Parkflächen) muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche mind. 6 m² betragen, der durchwurzelbare Raum soll eine Grundfläche von mind. 18 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm haben. Dazu sind alle Stossen zu pflastern, Fahrwege, Zufahrten und Parkflächen sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen. (z.B. Rosenkammersteine, Schotterrosen, Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Folgende Mindestpflanzqualitäten sind einzuhalten:
Bäume 2x verpflanzt, 150-200 cm hoch, Sträucher 2x verpflanzt, 100-150 cm hoch, Obstgehölze (Edelobst) Hochstamm, Stammhöhe 160 cm.
Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 1. Pflanzperiode nach Abschluß der Hochbaummaßnahmen durchzuführen.

4.2 Die vorhandene Fernwärmetrasse innerhalb des Geltungsbereiches ist durch eine Heckenpflanzung zu begrenzen. Auf den Grundstücken entlang der östlichen Planzeile ist ein 5m breiter Grüngürtel anzulegen. Dazu sind je Grundstück Bäume im Abstand von 6-8 m und Hecken gem. Artenliste zu pflanzen. Diese Maßnahmen gelten auf der Grundfläche des § 135a BouGB als Pflichten des Erschließungsträgers.

4.3 Grundstückseinfriedigungen zur Strasse hin sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m und nur wie folgt zulässig:
- als lebende Hecke
- als Halbzylinderzaun, dieser darf mit o.g. Hecke hinterpflanzt werden
- als Maschendrahtzaun in Verbindung mit o.g. Hecke
- als Maschendrahtzaun muß innerhalb der Hecke oder auf der von der Strasse oder Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

4.4 Pro Planzeichen sind die in den nachfolgenden Listen aufgeführten Gehölze standortgerecht und gestalterisch anzuordnen. Der Standort der Bäume muß nicht den zeichnerischen Darstellungen entsprechen, sondern kann in Abhängigkeit zu den geplanten Bebauungen verändert werden.

Bäume:
Quercus robur - Stieleiche
Betula pendula - Weißbirke
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Edelobstgehölze

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hortfriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Rosa canina - Hundsröse
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schw. Holunder

4.5 Baumpflanzungen auf Baugrundsücken
Auf privaten Grünflächen ist je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Baum aus der Artenliste, vorzugsweise ein hochstämmiger Bestbaum zu pflanzen.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine archäologisch relevante Fläche. Die Anwendung des Denkmalschutzgesetzes des Landes SA gelten als Festsetzung.

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BouGB)

Reines Wohngebiet
Masse der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BouGB, § 16, 22, 23 BauNVO)

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Anzahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl
4 Traufhöhe
5 u. 6 Bauweise

offene Bauweise
Einzel- und Doppelhaus zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4.11 BouGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Bereich

Fernwärmeführung

Ein- bzw. Ausfahrt

Bedarfsparkflächen

Sonstige Planzeichen

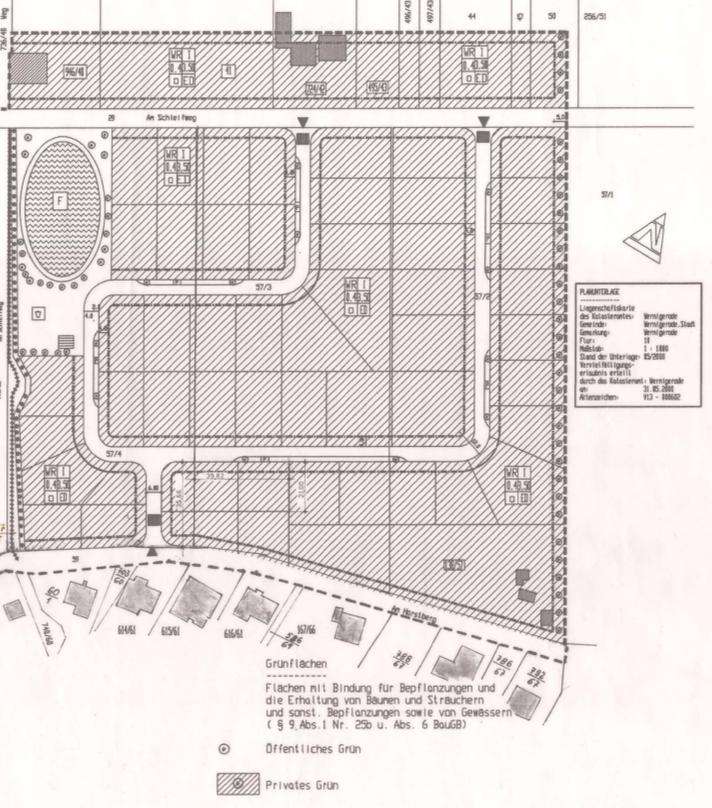
öffentl. Grünflächen/Spielplatz

Feuerlöschtisch u. Regenrückhaltung

Flächen für Versorgungsanlagen

Öffentliches Grün

Privates Grün



III. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 87 BauD LSA

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Horstberg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2 Dächer/Dachaufbauten

(1) Für Wohngebäude sind Sattel- oder Walddächer mit einer Dachneigung von 25 - 48° zulässig.

(2) Guben haben zum Drtgang einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Der obere Ansatz der Goube muß von First einen senkrechten Abstand von mind. 0,50 m halten. Die Gesamtbreite aller Gouben darf je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand betragen.

(3) Anlagen zur alternativen Energiegewinnung, wie Solaranlagen und Kollektoren sind zulässig. Diese Anlagen müssen in den Abständen von Drtgang und First denen von Guben entsprechen.

(4) Für die geneigten Dachflächen sind nur nicht glänzende Tanziegel und Betondachsteine in den RAL - Farben 3000-3003, 3013, 3016, 2001-2002 zulässig.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind als Materialien nur Putz, Holz und Beton in hellen Farbtonen (RAL 1013, 1000, 1001, 1002, 1014, 1015, 1017, 6019, 6021, 7035, 7032, 7034, 7044), deren Zwischentöne sowie Kalksandsteine und Klinker zu verwenden. Für Fassadenverkleidungen sind auch Naturschiefer und Dachdeckungsmaterialien gem. § 2 (4) zulässig.

§ 4 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind die Haushälften in ihrer Gestaltung gleich zu gestalten. Dies bezieht sich auf: Außenwandflächen, Dachindeckungsmaterialien und -farben, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Firststrichung.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauD LSA, wer in Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 BauD LSA mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden.