

Nachrichtliche Übernahme

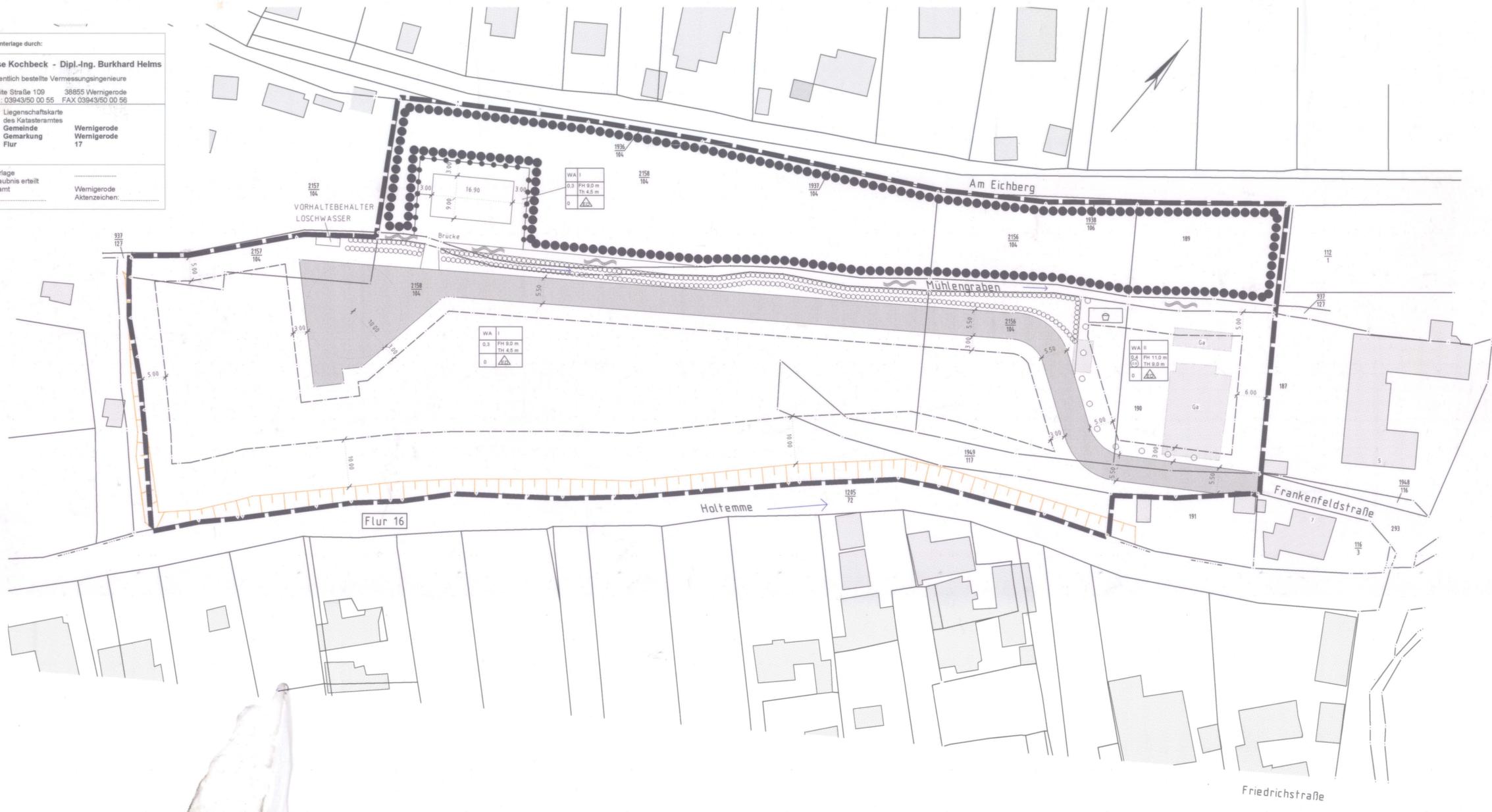
- Die das Bebauungsgebiet eingrenzenden Gewässer (Holtemme und Mühlengraben) gehören mit ihren Uferzonen gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG LSA zu den besonders geschützten Biotopen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2. NatSchG LSA).
- Für die an die Gewässer angrenzenden Gewässerschonstreifen gelten die Vorschriften des § 94 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt sowie die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wernigerode.
- Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der §§ 9/14 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde und Befunde bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.

Herstellung der Planunterlage durch:

Dipl.-Ing. Ilse Kochbeck - Dipl.-Ing. Burkhard Helms
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Breite Straße 109 38855 Wernigerode
 Tel.: 03943/50 00 55 FAX 03943/50 00 56

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Wernigerode
 Gemeinde Gemarkung Flur Wernigerode Wernigerode 17

Stand der Planunterlage: Vervielfältigungsunterlagen erteilt durch das Katasteramt Wernigerode
 am: Aktzeichen:



- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 Nach § 4 Abs. 3
 Nr.: 2 nicht störende Gewerbebetriebe
 Nr.: 3 Anlagen für Verwaltungen
 Nr.: 4 Gartenbaubetriebe
 Nr.: 5 Tankstellen
- § 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Der Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Oberkante in der Mitte der überbauten natürlichen Geländeoberfläche.
- § 3 Nebenanlagen
1. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Bebauungsgrenzen errichtet werden, außer im Bereich des 10 m-Streifens zur Holtemme (Gewässer I. Ordnung) und des 5 m-Streifens zum Mühlengraben (Gewässer 2. Ordnung) bzw. in diesem Bereich nur mit Zustimmung und Sondergenehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wernigerode. Behälter für wassergefährdende Stoffe (z. B. Heizöl etc.) dürfen im Gewässerschonstreifen nicht aufgestellt werden.

2. Im Interesse der Grundwasserneubildung sind Stellplätze und Zuwegungen wasserdurchlässig herzustellen.
3. Alle weiteren mit der Wohnnutzung geplanten Maßnahmen in den Gewässerschonstreifen (z. B. Anpflanzungen, Einfriedungen, Lagerung von Grünchnitt und Erntchen von Komposthaufen) sind genehmigungspflichtig durch den Landkreis Wernigerode als zuständige Wasser- und Naturschutzbehörde.
4. Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung:
- In Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen oder 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Als Mindestqualität gilt für die anzupflanzenden Bäume: Hochstamm 3 x vierflanzig, Stammumfang 14-16 cm und für die anzupflanzenden Sträucher 3 x vierflanzig, mit Ballen, Höhe 100 - 125 cm.
- Pflanzliste:**
 Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Sandbirke, Heimbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Apfelbaum
 Sträucher: Schlehe, Heimeisig, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Hirtengelb, Liguster, Grauweide
- Für die vorgeschriebenen Baumfüllungen der Pyramiden-Pappeln, Holz-Pappeln und einer Europäischen Lärche, laut Fallgenehmigung vom 16.11.2001, sind durch den Erschließungsträger Ersatzpflanzungen von Großgrün (Bäume wie in Pflanzliste aufgeführt) vorzunehmen.

- Ausgehend von 11 Einzelhausgrundstücken sind 11 Gebäude mit der vorgenannten Wasserdrückhöhe herzustellen.
- III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 90 BauO LSA
- § 1 Geltungsbereich
 1. Räumlicher Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Wohngebiet "Unterm Eichberg".
 2. Sachlicher Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und der Fassaden.
- § 2 Dachform und Einfriedungen
 1. Als Dachform für die Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig, bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Gatteldächer, Walmdächer und Mansarddächer zulässig.

2. Die Dachneigung für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoß ist nur zulässig von 30° bis 45°, bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen mit Mansarddach ist die Dachneigung bis 70° zulässig.
3. Für die Dacheindeckung sind nur nichtglänzende Betondachsteine oder Tonziegel in roten Farben analog RAL-Farb-Nr. 2001, 2010, 3001, 3002, 3013, 3016, 3022, 3031 zu verwenden. Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster bis einer maximalen Größe von 30 % der zugehörigen Dachfläche.
- § 3 Einfriedungen
 1. Als Einfriedung sind nur zulässig Zäune oder Hecken
 2. Die Höhe der Zäune ist mit max. 1,20 m bezogen auf die Oberkante (OK) des anstehenden Geländes zulässig.
- § 4 Gestaltung der Außenwände
 1. Es sind nur Außenwände als Putzflächen und Sichtmauerwerk in hellen bis erdfarbenen sowie roten Farbtönen und Außenwände mit Holzverkleidung mit offener Lasur bzw. offener Lasur zulässig.
 2. Wandflächen können Behang aus den zulässigen Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 88 BauO LSA
 1. Als Ordnungswidrigkeit handelt nach § 88 BauO LSA wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich des § 1 den Festsetzungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
 2. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,- Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet	○	Spielplatz
GA	Grundflächenzahl	---	Baugrenze
GO	Geschoßflächenzahl	---	Straßenbegrenzungslinie
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	--- </td <td>Straßenverkehrsfläche</td>	Straßenverkehrsfläche
O	Offene Bauweise	FH	Firsthöhe (Höchstgrenze)
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	TH	Traufhöhe (Höchstgrenze)
○	Wasserfläche Mühlgraben	○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichfläche)
○		○	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
○		○	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



**ÜBERSICHTSPLAN
 VERFAHRENSVERMERKE**

- Präambel
 Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. 18.1950) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 19.12.2002 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Unterm Eichberg" bestehend aus dem Lageplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 17.10.2002 als Satzung erlassen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde am 21.03.2002 mit vorgezogener Bürgerbeteiligung in öffentlicher Sitzung des Stadtrates der Stadt Wernigerode beschlossen.
 Wernigerode, den 22.03.2002
 Der Oberbürgermeister
 - Die Informationsveranstaltung hat mit Termin am 23.04.2002 stattgefunden.
 Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.02.2002 einschließlich Begründung wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
 Wernigerode, den 22.03.2002
 Der Oberbürgermeister
 - Die öffentliche Auslegung wurde am 27.4./31.5.02 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.02.2002 einschließlich seiner Begründung wurde vom 06.05.2002 bis einschließlich 05.07.2002 ausgestellt.
 Wernigerode, den 06.07.2002
 Der Oberbürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wernigerode, den 23.04.2002
 Der Oberbürgermeister
 - Der Stadtrat Wernigerode hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2002 geprüft.
 Wernigerode, den 20.12.2002
 Der Oberbürgermeister
 - Der Bebauungsplan Nr. 33 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 19.12.2002 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 19.12.2002 gebilligt.
 Wernigerode, den 20.12.2002
 Der Oberbürgermeister
 - Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes Nr. 33 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.10.2002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Wernigerode, den 30.05.2003
 Der Oberbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses vom 19.12.2002 am 31.05.2003 im Amtsblatt ist der Bebauungsplan Nr. 33 am 01.06.2003 in Kraft getreten.
 In der Veröffentlichung der Genehmigung erfolgte der Hinweis auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung des Verfahrens und Formvorschriften sowie Mängeln bei der Abwägung (§ 215 BauGB).
 Wernigerode, den 30.05.2003
 Der Oberbürgermeister
- Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Wernigerode, den 17. 10. 2002
 Der Oberbürgermeister
- Ausfertigung: ausgefertigt am 30.05.2003
 Der Oberbürgermeister

Planverfasser: Architekturbüro Dr. Mühlmann, Jahning 41 39104 Wernigerode
 Tel. 0391 5619084 Fax: 0391 5619085

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33
 "UNTERM EICHBERG"**
 88855 WERNIGERODE
 M 1:500 DATUM 17.10.2002