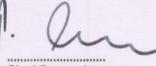


# Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), d. Fassung der Bekanntmachung v. 20.09.2013, i. V. m. §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode diesen Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" im vereinfachten B-Plan-Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wernigerode, den 13.10.2014

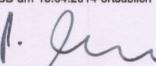
  
Oberbürgermeister

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" im vereinfachten B-Plan-Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

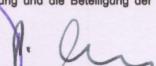
Wernigerode, den 13.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat hat am 27.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" im vereinfachten B-Plan-Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den öffentlichen Bauvorschriften sowie die Begründung beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

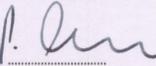
Wernigerode, den 13.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" im vereinfachten B-Plan-Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den öffentlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 02.06.2014 zu den Dienstzeiten im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung der Stadt Wernigerode öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.04.2014 ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsblatt bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegung Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag ist nach § 47 VwGO unzulässig, mit ihm wenn nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend werden können.

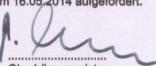
Wernigerode, den 13.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 09.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zur Stellungnahme mit Frist zum 16.05.2014 aufgefordert.

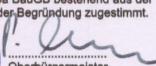
Wernigerode, den 13.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 18.09.2014 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Er hat den Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" im vereinfachten B-Plan-Verfahren gemäß § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt.

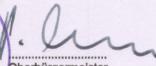
Wernigerode, den 13.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden hiermit ausfertigt.

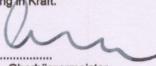
Wernigerode, den 13.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung in Kraft.

Wernigerode, den 27.10.2014

  
Oberbürgermeister

### 8. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**ROTH Architektur**  
Kruskastraße 7a  
38855 Wernigerode

Wernigerode, den 14.08.2014

  
Planverfasser

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO), (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Im SO1 sind nur Ferienhäuser zulässig.

Im SO2 sind neben Läden, gastronomischen sowie dienstleistenden Einrichtungen auch Ferienwohnungen zulässig.

Im SO2 sind bestimmte der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets allgemein zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Flächen

#### 2.1 Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Traufhöhe nicht überschritten werden. Im Sondergebiet SO1 darf die Höhe bergseitig maximal 4,00 m betragen. Im Sondergebiet SO2 werden hangseitig maximal 7,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die vor Baubeginn vorhandene mittlere gemessene Geländehöhe.

#### 2.2 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO), Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Allseits umschlossene bauliche Nebenanlagen wie Nebengläser, Geräteschuppen sowie Garagen, Carports und Einstellplätze sind in festgesetzten Flächen, die der Trinkwasserschutzzone II dienen nicht zulässig. Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind Stellplätze, Grundstückszugänge und Grundstückszugänge mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterterrassen zu befestigen.

#### 2.3 Öffnung Bachlauf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der derzeit verrohrte Graben des westlichen Bachlaufes ist im südlichen Baufeld des SO1 im Rahmen der Realisierung unter Beachtung der Schonstreifen zu öffnen.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

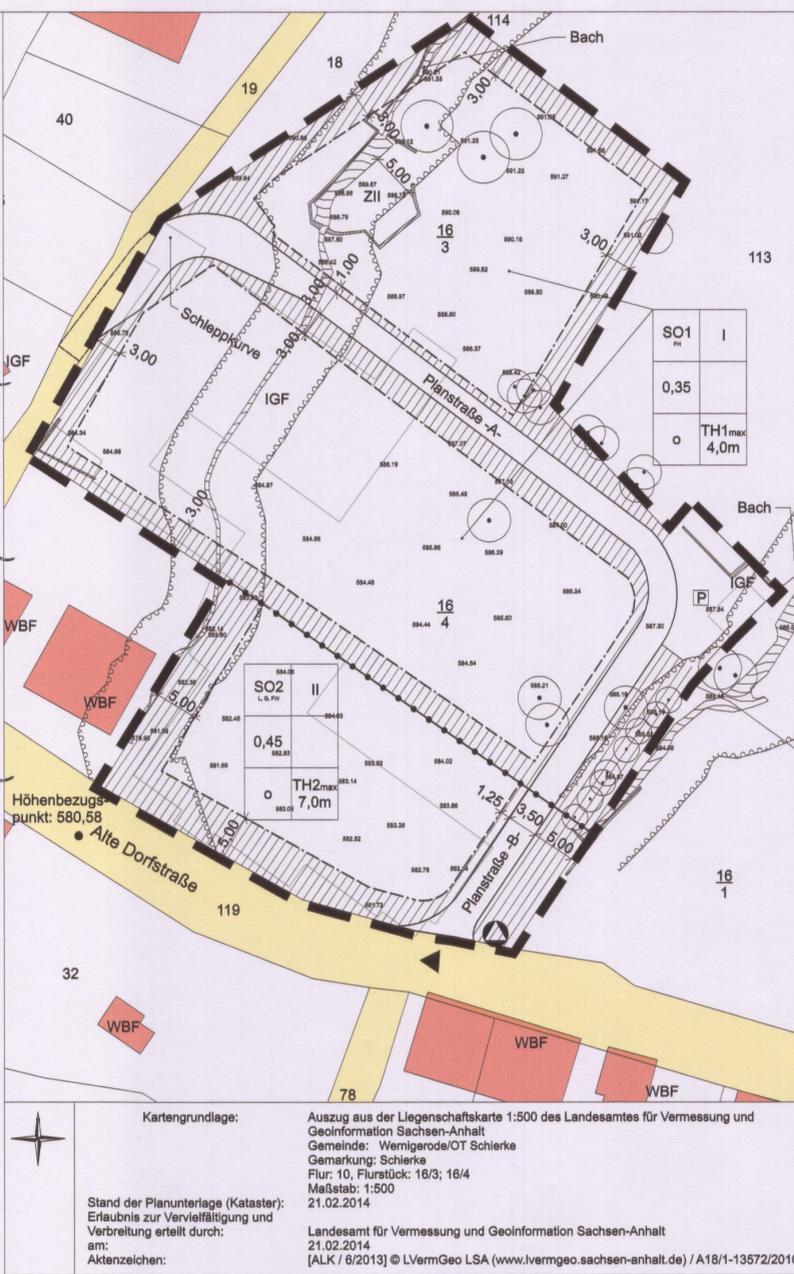
### Bodendenkmale

Im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14 (2) und 14(9) DenkmSchG LSA besteht Melde- und Anzeigepflicht.

### Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Gem. § 51 WHG Abs.1 und § 73 WHG LSA befinden sich beide Bachläufe in der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwassereinzugsgebietes der Rappbode-Talsperre. Die beidseitige Schutzzone II in einer Breite von 5m gemessen ab Bachkronen, ist von der Bebauung freizuhalten. Zum Zwecke der Gewässerunterhaltung ist immer mindestens eine einseitige Zugänglichkeit des Schutzstreifens zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich gem. Beschluss Nr. 30-V/175 vom 21.05.1975 in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwassereinzugsgebietes der Rappbode-Talsperre. Zuflüsse zur Kalten Bode liegen in der Trinkwasserschutzzone II. Einschließlich eines beidseitigen Uferstreifens von 5m. Die einzelnen Schutzzonen unterliegen gem. o.g. Beschluss Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverböten und Auflagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.



## D. HINWEISE

Sollten im Rahmen der Durchführungsarbeiten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch und Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren und entsprechende Maßnahmen sind abzustimmen.

Das Fällen von Bäumen ist mit der Stadtverwaltung Wernigerode, abzustimmen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist zu berücksichtigen.

Sollten bei Erschleissungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

## E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA von 01.09.2013)

### § 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich  
Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße". Innerhalb dieses Bereiches gelten die Bestimmungen für alle Gebäudeteile und Freiflächen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung  
- der Fassaden  
- der Dächer  
- der Antennenanlagen  
- der Einfriedungen  
sowie die technische Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben gem. § 58ff BauO LSA einschließlich der baugenehmigungsfreien Vorhaben, die in dieser Satzung geregelt sind.  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt bei baulichen Maßnahmen, also bei Neu- und Wiederaufbau, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art.  
Die genehmigungsfreien Maßnahmen müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Maßnahmen den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.

### § 2 Genehmigungsvorbehalt

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. 1.2, an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode.

### § 3 Fassaden

Ortsübliche Materialien im Sinne dieser Satzung sind Holz- und Holzverbundbaustoffe, Naturstein, mineralischer Putz, Schiefer, Mauerziegel und Klinker, jedoch keine Rundbohlen.

### § 4 Dach

4.1 Dachform  
Die Dächer der Hauptgebäude der Sondergebiete SO1 und SO2 sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 42° und 49° zulässig.

4.2 Dacheindeckung und Dachfarbe  
Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, naturrote Tondachziegel analog RAL-Farben Nr.2001 (rotorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 3031 (orientrot) und handelsübliche Mischungen entsprechend oben genannten RAL-Töne zu verwenden. Mattengoben sind zulässig.

4.3 Dachbegrünungen  
Dachbegrünungen sind zulässig.

4.4 Schneefangvorrichtungen  
Als Schneefangvorrichtungen auf dem Dach sind nur Schneefanglitter ortsüblich.

### § 5 Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Anordnung auf dem Dach ist symmetrisch auszuführen.

### § 6 Antennen

Das Anbringen von Antennen- und Satellitenanlagen ist an Fassaden nicht gestattet.

### § 7 Einfriedungen

Entlang der Planstraßen A und B sind keine Einfriedungen erlaubt. Heckenpflanzungen, die nicht in dem Straßenraum ragen, sind zulässig.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 85 Abs. 2 BauO LSA für die Errichtung und Änderung von Anlagen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, keine schriftliche Genehmigung des Stadt- und Verkehrsplanungsamtes vorliegen hat.

8.2 Ordnungswidrig handelt, nach § 83 und § 85 Abs. 2 BauO LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung, den genannten Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 6 Abs.7 GO LSA mit einer Geldbuße bis 2500€ geahndet werden.

## A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 10 BauNVO)



Sondergebiete (§ 10 BauNVO), Ferienhäuser, s. textliche Festsetzung Nr. 1



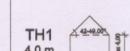
Sondergebiete (§ 10 BauNVO), Läden, Gastronomie, Ferienwohnungen, s. textliche Festsetzung Nr. 1

### 2. Maß der baulichen Nutzung

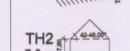
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 ; 0,45 Grundflächenzahl - Dezimalzahl, s. textliche Festsetzung Nr. 2.3

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



TH1 4,0 m Höhe baulicher Anlagen der Hauptgebäude als Höchstmaß, Traufhöhe über bergseitig gewachsenem Gelände, s. textliche Festsetzung Ziff.2.1



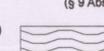
TH2 7,0 m Höhe baulicher Anlagen der Hauptgebäude als Höchstmaß, Traufhöhe über hangseitig gewachsenem Gelände, s. textliche Festsetzung Ziff.2.1

### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB, § 23 BauNVO)

o Offene Bauweise



Wasserflächen

### 6. Verkehrsflächen

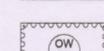
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen

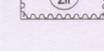
o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P private Stellflächen

▲ Ein- bzw. Ausfahrten



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Oberflächengewässer



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Oberflächengewässer

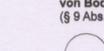
### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung- und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

o Bereitstellungsplatz Abfallbehälter für den Entsorgungstag

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume, Erhaltung

### 15. Sonstige Planzeichen



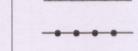
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Mauer

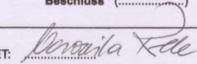
Maßstab: M 1:1500 Quelle: [DOP 6/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010



# STADT WERNIGERODE OT SCHIERKE BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "FERIENPARK HARZRESIDENZ, ALTE DORFSTRAßE" - SATZUNG -

mit Integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen

DATUM 14.08.2014

FASSUNG:	Beschluss (.....)		ROTH Architektur Dipl.-Ing. Architektin Veronika Roth Kruskastraße 7a 38855 Wernigerode Telefon 03943 267 276 0 Fax 03943 267 276 7 Handy 015140168437
BEARBEITET:		1:500	