



Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen. Die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des eingedeckten Dachs.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

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

6.1 Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016)¹, von höchstens 0,7 zu befestigen.

6.2 Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

6.3 Der Betrieb von Baukränen und von Betonpumpen mit Verteilerarmen ist während der gängigen Graureiher-Brutzeiten vom 1. März bis zum 31. Mai eines Jahres unzulässig. Wenn der Betrieb dieser Baumaschinen vor dem 1. März eines Jahres begonnen wurde, die Tiere der Vogelart Graureiher dennoch die Horste bezogen haben und das Brutgeschäft im bereits verlärmten Bereich begonnen haben, ist der Betrieb dieser Baumaschinen ausnahmsweise auch in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Mai eines Jahres zulässig.

6.4 Der Fahrbandrand der festgesetzten Verkehrsfläche ist mit Rundborden oder mit Tiefborden zu befestigen. Abdeckungen von Entwässerungsrinnen in der festgesetzten Verkehrsfläche sowie der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur mit Öffnungen von weniger als 1,6 cm Breite zulässig. Die Böden der in Straßenabläufen auf der festgesetzten Verkehrsfläche eingehängten Schlammfangemeier sind zu lochen. Offene Baugruben und Schächte sind nicht länger als technologisch notwendig zulässig. In offenen Baugruben und Schächten gefangene Amphibien sind freizusetzen.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden beiderseits einer Trinkwasserleitung DN 100, einer Gasleitung und von Stromkabeln Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wernigerode festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

8. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen. Die Bäume haben den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschafts- bau e.V. (FLL)² zu entsprechen und sind als mindestens 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)³ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungs- pflege im Sinne der DIN 18919 „Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege)“ (Ausgabe Dezember 2016)³ anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.

Es sind Arten der folgenden Artenliste zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

II Örtliche Bauvorschriften als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB):

1. Materialien

1.1 Für die Dachdeckung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig.

1.2 Als Dachdeckung geeigneter Dachflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur Betondachsteine oder Tonziegel in roter Farbgebung zulässig. Zulässig sind die Farbtöne 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmirrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralienrot), 3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot) der Farbsammlung RAL Classic³. Unzulässig zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind die Farbtöne 1016 (Schwefelgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthell orange), 3024 (Leuchtröt), 3026 (Leuchthell rot), 4003 (Erikaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau) oder 6018 (Gelbgrün) der Farbsammlung RAL Classic³ und vergleichbare Farbtöne anderer Farbsammlungen.

1.3 Außenwände von Gebäuden sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur zulässig

- als Putzflächen und Sichtmauerwerk in hellen bis erdfarbenen oder in roten Farbtönen,
 - mit Holzverkleidung mit Lasur oder deckenden Farbstrichen oder vollständig aus Holz
- Ein Behang aus zulässigen Dacheindeckungsmaterialien oder aus Schiefer ist zulässig.

2. Dachform

2.1 Als Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 für Gebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von 30° bis 45° auszubilden.

3. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften Anforderungen stellen, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

III Hinweise

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Naturschutz

Bei dem in der Planzeichnung dargestellten nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um den Abschnitt des Zillerbachs längs des Gebiets des Bebauungsplans als natürlicher oder naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers einschließlich seines Ufers und der dazugehörigen umgebenden natürlichen oder naturnahen Vegetation im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verboten.

Baumschutz

Soweit die für die im Plangebiet erfolgten Baumfällungen erforderlichen Ersatzbäume nicht mit ihrem Standort im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets notwendig. Diese externen Ersatzpflanzungen sollen im Innenbereich des städtischen Wildparks Christianental auf dem Flurstück 116 der Flur 43 der Gemarkung Wernigerode im Eigentum der Stadt Wernigerode erfolgen. Zwischen Stadt und Investor wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Vertrag geschlossen, der die Durchführung der Ersatzpflanzungen, soweit sie nicht bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert sind, absichert.

Für die Ersatzpflanzungen sind mindestens insgesamt 20 Bäume als Solitärpflanzen der Art Eibe (*Taxus baccata*), 5x verpflanzt mit einer Höhe von 100-125 cm im Container oder mit Drahtballen sowie der Art Stechpalme (*Ilex aquifolium*), 3x verpflanzt mit einer Höhe von 125-150 cm und Drahtballen sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen. An die Pflanzarbeiten schließt sich die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Abschnitt 7.3 (Ausgabe Juni 2016) bis zum Erreichen des Anwuchserfolgs der Pflanzung an. Zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes wird eine Entwicklungs- pflege nach DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) auf 3 Jahre festgelegt. Die Entwicklungs- pflege beginnt mit dem Erreichen des Anwuchserfolgs. Der Anwuchserfolg der Bäume ist gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Abschnitt 7.2 (Ausgabe Juni 2016) im Regelfall ab letztem Drittel des Monats Juni am Durchtrieb zu erkennen. Die Ersatzpflanzungen werden im Frühjahr 2018 realisiert.

Nähe zu Wald

Die Grundstücke im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 befinden sich in der direkten Nähe zu einem Wald. Der Abstand zum Wald beträgt mehr als 8 m und hält damit die erforderliche Entfernung nach § 38 Nachbarschaftsgesetz (NbG) ein, obgleich die hier stehenden Bäume auch größere Wuchshöhen erreichen können.

¹ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.
² Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 53111 Bonn, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.
³ Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 TH Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
 FH Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

— o — o — o — Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
 (B) Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - - - - - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 ● - ● - ● - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - - - - - Freihaltezone

Bestandsangaben

▨ Gebäudebestand
 - - - - - Flurgrenzen
 - - - - - Flurstücksgrenzen
 - - - - - Flurstücksnummer 76728
 - - - - - Böschung
 - - - - - Höhenangaben

Beschriftungen an der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in m
Bauweise	Hausform

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13b sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 56 „Wohngebiet Sonneck“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 24.08.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 30.09.2017 erfolgt.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 24.08.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 während folgender Zeiten

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 16.00 Uhr
 Freitag 08.00 bis 13.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 30.09.2017 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 22.02.2018 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 22.02.2018 gebilligt.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, wird hiermit ausgeteilt.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.08.2017 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.03.2018 in Kraft getreten.
 Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

Wernigerode, 23.03.2018
 Oberbürgermeister

STADT WERNIGERODE BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "Wohngebiet Sonneck" der Stadt Wernigerode

Satzung M 1 : 500



BAUMEISTER
 INGENIEURBÜRO GmbH
 BERNBURG
 Steinstraße 3i
 06406 Bernburg
 Tel. 03471/ 31 35 56

Städtischer Tiefbau
 Verkehrsanlagen
 Freianlagen
 Bauleitplanung
 Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiel
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d