

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 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 hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, 10.10.2018  
  
Oberbürgermeister (Siegel) 

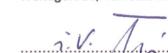
# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 22.03.2018.

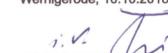
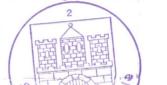
Wernigerode, 10.10.2018  
  
Oberbürgermeister 

2. Kartengrundlage:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur: 17  
Stand der Planunterlage: 04/2017  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 04/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-1357/2010

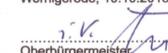
3. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a (2) BauGB beschlossen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 31.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2018, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 während der Dienstzeiten gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, 10.10.2018  
  
Oberbürgermeister 

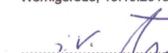
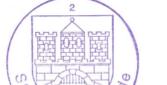
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.04.2018 aufgefordert worden.

Wernigerode, 10.10.2018  
  
Oberbürgermeister 

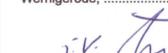
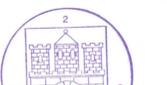
5. Der Stadtrat Wernigerode hat am 27.09.2018 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ in der Fassung vom 09.08.2018 als Satzung beschlossen.

Wernigerode, 10.10.2018  
  
Oberbürgermeister 

6. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 27.09.2018 identisch ist.

Wernigerode, 10.10.2018  
  
Oberbürgermeister 

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.2018 am 27.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ 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, 30.10.2018  
  
Oberbürgermeister 

8. Der Bebauungsplan Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Wernigerode, 05.10.2018  
  
Planverfasser/in   
infraplan GmbH  
Breite Straße 28  
38855 Wernigerode  
Telefon: 03943 / 20 395 90  
E-Mail: info@infraplan.de

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung vorhandener Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 60 bestehenden Gebäuden sind Nutzungen entsprechend der unter 1. genannten Festsetzungen gem. § 1 (10) BauNVO auch zulässig, wenn diese mehr Vollgeschosse aufweisen als im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzt ist.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Dachbereich von vorhandenen Gebäuden mit mehr als im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen sind gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sich dadurch die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 60 bestehende Anzahl der Vollgeschosse nicht erhöht.

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

Gebäude, die sich derzeit außerhalb der Baugrenzen befinden, unterliegen dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen sind um max. 10 % der jeweiligen Grundfläche zulässig, sofern hierdurch keine anderen Vorgaben gestört werden (z. B. Gewässerschutz).

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25bund Abs. 6 BauGB)

Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen zu sichern und im Wurzelraum nicht zu beeinträchtigen. Sollten dennoch Fällungen von erhaltenswerten Bäumen unumgänglich sein, ist eine Genehmigung bei der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) einzuholen. Die Fällgenehmigung, die Bewertung und die Bestimmung des Ersatzes haben entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu erfolgen.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Eine Beräumung des Baufeldes hat außerhalb der Hauptaktivitätsphasen der vorhandenen Arten in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Besondere Strukturelemente (Steinhaufen, Wurzelstubben) sind manuell bzw. möglichst schonend abzutragen, ggf. sind aufgefundenen Amphibien-/Reptilienarten zu bergen und in schützende Bereiche umzusetzen. Bei Teil-/Abriss von Gebäuden (insbesondere des Schuppens), sind diese vorab auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Abdeckungen von Entwässerungsrinnen/Einlaufschächten sind nur mit Öffnungen von weniger als 1,6 cm Breite zulässig. Böden von evtl. in Einlaufschächten eingehängten Schlammfangeimern sind zu lochen, so dass der Inhalt dieser Eimer austrocknet.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

1. Geltungsbereich

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Villa Uhlenhorst“ und regelt die im Folgenden genannten gestalterischen Festsetzungen innerhalb dessen.

2. Dächer

2.1 Dachneigung

Die Neigung der Hauptdächer hat mindestens 35° zu betragen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m² Grundfläche oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Überdachungen.

2.2 Dachfarbe und -material

Bei Dächern ab 35° sind ausschließlich folgende Dachdeckungsmaterialien zulässig:  
- Rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in folgenden Farbtönen nach der Farbsammlung RAL-Classic und deren Zwischentöne: 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmiroot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot).  
- Matt engobierte Dachziegel oder Dachsteine sind zulässig.  
- Schiefer oder Holzschindeln.  
- Begrüntes Dach.  
- Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig.

3. Außenfassaden

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.  
Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden der Farbsammlung RAL-Classic entsprechen: 1016 (Schwefelgelb), 1018 (Zinkgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchtorange), 3024 (Leuchtorot), 3026 (Leuchtblau), 4003 (Erdbeerrot), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau), 5015 (Himmelblau), 5017 (Verkehrsblau), 6017 (Maigrün), 6018 (Gelbgrün).

4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Hecken und/oder in Form von Zäunen aus Metall, Gusseisen oder Holz zulässig.  
Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Mauern aus Ziegelsteinen (Klinkern) oder Naturstein sind gestattet.  
Als Farbe für die Zäune aus Metall oder Gusseisen ist grau/anthrazit oder schwarz, für Zäune aus Holz ist naturbelassen oder braun zulässig.

Die Höhe von Mauern darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler). Zäune sind blickdurchlässig zu gestalten.

5. 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.

6. 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 bis zu 5.000€ geahndet werden.

# HINWEISE

1. Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

2. Gewässerschutz

Den Geltungsbereich durchfließt ein Gewässer II. Ordnung (Kuhbombach). Entlang des Gewässers sind Gewässerrandstreifen entsprechend der Vorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzuhalten.

Die Herstellung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 36 WHG, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern, bedarf gemäß § 49WG LSA einer wasserrechtlichen Genehmigung.

3. Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vollständig möglich.  
Das Plangebiet besitzt einen Schmutz- und Regenwasseranschluss an die zentrale Kanalisation. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

# WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

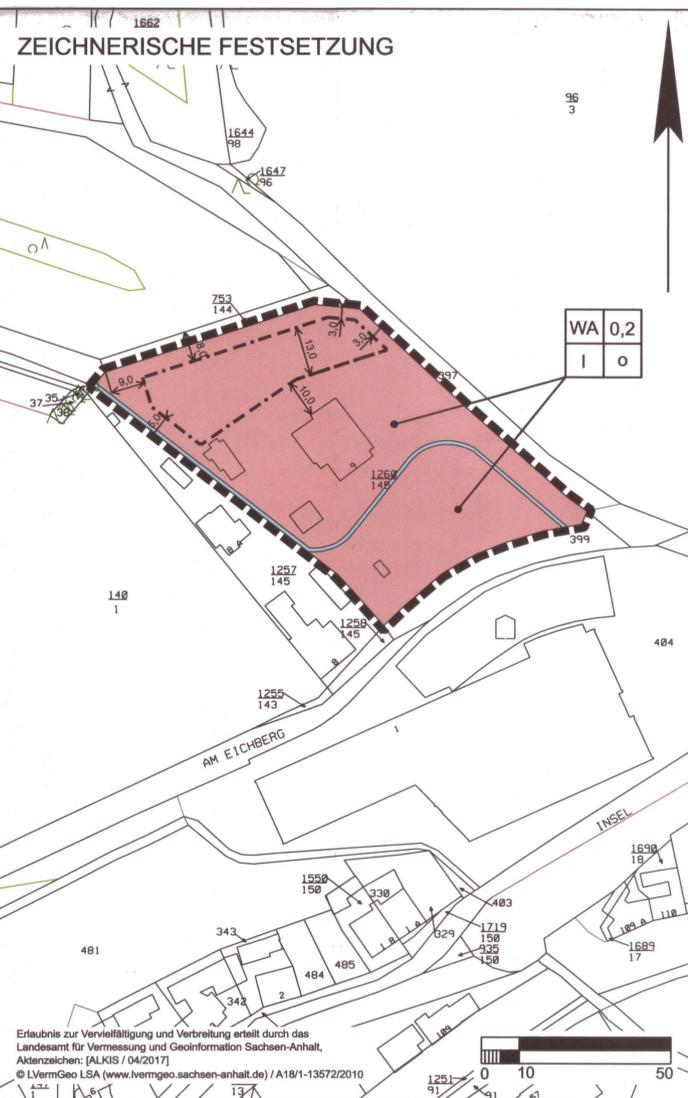
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

4. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

 Wasserflächen, hier: Bachlauf, Lage ungenau

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

 Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt  
 Flurstücksnummer  
 Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches  
Verkleinert Auszug aus der Topographische Karte 1 : 10.000 (TK 10)  
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-1357/2010

Stadt Wernigerode  
Landkreis Harz



**Bebauungsplan Nr. 60**  
**"Villa Uhlenhorst"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan

Satzung



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode  
Telefon: (03943) 20 395 90  
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 09.08.2018

Maßstab 1 : 1.000 [im Original]

Verfahren: § 10 BauGB