

## **Satzung der Stadt Wernigerode**

über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Charlottenlust.

### **Außenbereichssatzung Nr. 01 „Auf dem Lustberge“**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung vom 18.09.2014 die Außenbereichssatzung Nr. 01 „Auf dem Lustberge“ beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ist der anliegenden Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Anlage 1) zu entnehmen, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung kann den nachfolgend genannten sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 BauGB).

##### Vorhaben:

- Wohnzwecken dienende Vorhaben, wie die Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sowie die Umnutzung anderer Gebäude zu Wohnzwecken einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).
- Kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben einschließlich der ihnen zugeordneten Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie der ihnen zugeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (§ 35 Abs. 6 BauGB).

#### **§ 3 Nähere Bestimmungen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der beiliegenden Planzeichnung blau gekennzeichneten Flächen bestimmt.

Die Firsthöhe hinzutretender Gebäude ist an die Umgebung anzupassen. Die Firsthöhe der benachbarten Gebäude darf nicht überschritten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die verkehrliche Erschließung der überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen baulichen Anlagen ist nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten zulässig.

Ortsbildprägende Einzelbäume sind zu erhalten.

## **§ 4 Nachrichtliche Übernahmen**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung bleiben im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB sowie die Begünstigungen nach § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Entsprechend der Satzung des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme/Bode über den Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht (Ausschlusssatzung) vom 03.12.2012 (Inkrafttreten zum 01.01.2013), Anlage 1 soll der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung bis zum 31.12.2016 nicht an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Mit dem Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht ist i. V. m. § 79a WG LSA im Umfange des Ausschlusses derjenige zur Beseitigung verpflichtet, bei dem das Abwasser oder der Schlamm anfällt (Nutzungsberechtigter).

Gemäß § 79b WG LSA sind die 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.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

## **§ 5 Hinweise**

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahren sowie von Nebenanlagen ist im Rahmen eines Bauantrages zu prüfen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Die Prüfung kann im Einzelfall dazu führen, dass ein Bauvorhaben unzulässig ist, wenn es sich z. B. schädlichen Umweltauswirkungen aussetzen würde.

Sollten bei Erschließungsarbeiten 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.

Alle Maßnahmen bezüglich des betreffenden Gebäude- und Grünbestandes müssen denkmalfachlich abgestimmt und genehmigt werden.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



**Gaffert**  
Oberbürgermeister



Wernigerode, den 24.07.2014

Anlage: Planzeichnung  
Begründung

Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 25.10.2014 ist die Satzung in Kraft getreten.



**Gaffert**  
Oberbürgermeister



Wernigerode, den 27.10.2014