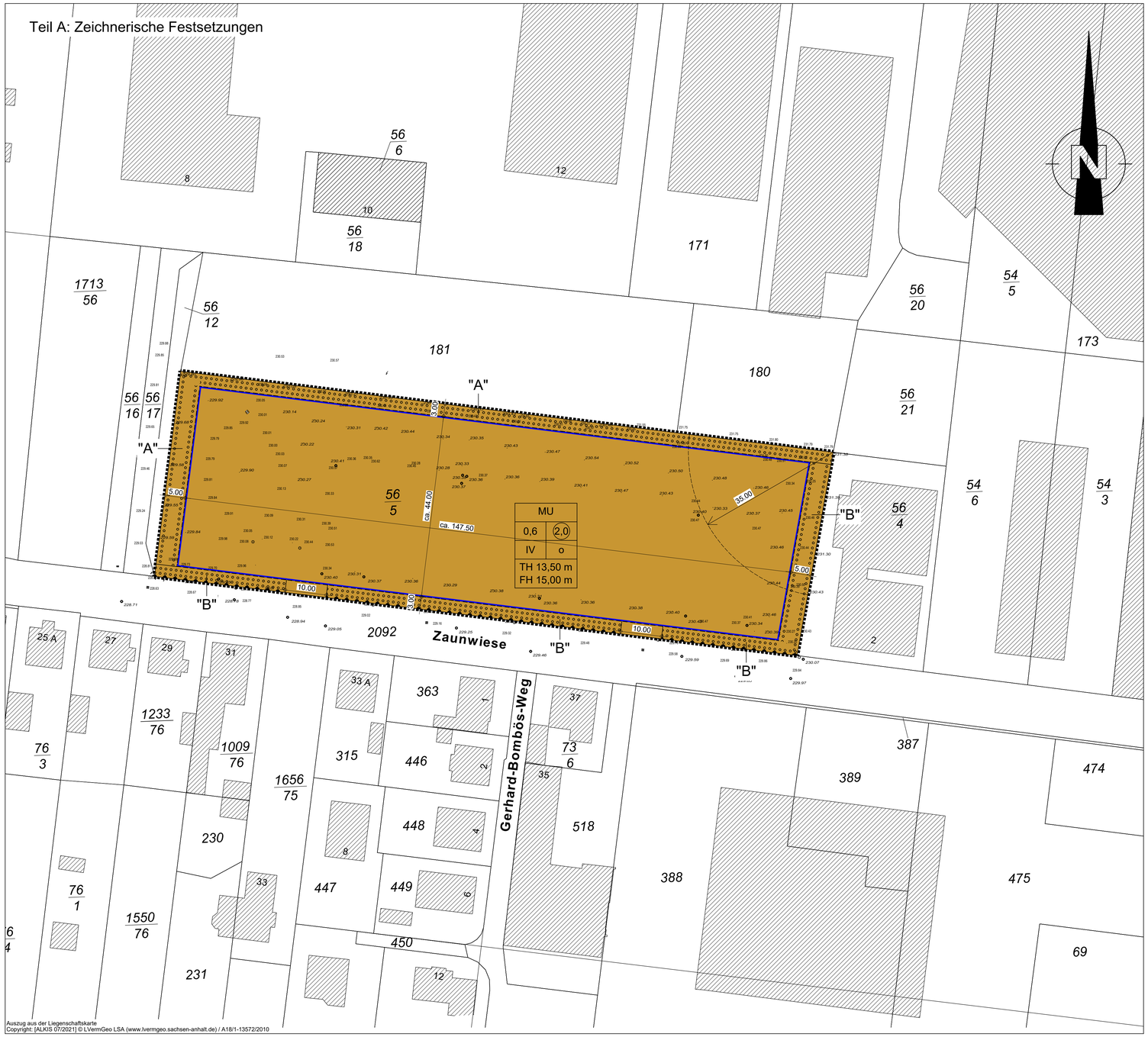
Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Auszug aus der Liegenschaftskarte
Copyright: [ALKIS 07/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Urbane Gebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO (Urbanes Gebiet):
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Traufhöhe wird auf 13,50 m und die maximale Firsthöhe auf 15,00 m begrenzt.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe der baulichen Anlagen gelten vom Bezugspunkt in der Mitte der von den baulichen Anlagen überbauten Fläche. Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planunterlage eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.
Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschoss eines Gebäudes gemessen.
Die Firsthöhe (FH) wird von der Bezugshöhe bis zum First (oberer Abschluss des Gebäudes) gemessen.

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

3.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).

3.2 Stellplätze
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig (Abflussbeiwert 0,7) und nach maximal 8 Stellplätzen durch Grünflächen, mit einer Grundfläche von mindestens 15 m², zu unterteilen und mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht auszubilden.
Innerhalb dieser Grünflächen ist das Anlegen von Wegen zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

5. Niederschlagswasserentsorgung
In der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese" ist eine zentrale Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation vorhanden.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis WR 16/93 in die Holtemme geleitet.
Entsprechend dem gesamten angeschlossenen Einzugsgebiet ergibt sich für das Plangebiet eine maximale einzugsspezifische Drosselabflussspende von qDr,max= 35 l/(s x ha).
Dieser Wert ist gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis einzuhalten.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers wird durch die Limitierung der Niederschlagswassereinleitung erfahrungsgemäß erforderlich werden.

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

6.1 Allgemeines
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit mindestens 6 mittel- bis großkronigen, überwiegend heimischen Laubbäumen der Artenliste I zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind artgerecht zu unterhalten und zu pflegen.
Abgängige Pflanzungen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgende Pflanzperiode entsprechend Artenliste I und II durchzuführen.

6.2 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der mit „A" gekennzeichneten Flächen im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes sind je 5 m 1 Strauch der Artenliste II und nach maximal 40 m ein Baum der Artenliste I durch den Grundstückeigentümer zu pflanzen.
Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sind versetzt anzuordnen.

6.3 Pflanzung einer Strauchhecke
Innerhalb der mit „B" gekennzeichneten Fläche im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes ist je 2 m 1 Strauch der Artenliste II durch den Grundstückeigentümer zu pflanzen.

Im Bereich der notwendigen Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese" sind Unterbrechungen von maximal 10 m zulässig. Auf eine Mischung ist zu achten.

6.4 Artenlisten

Artenliste I – Bäume (Qualität Stammumfang 12-14 cm)
- Japanische Blütenkirsche (Prunus serrulata ‚Kanzan')
- Feldahorn (Acer campestre)
- Kegelförmiger Spitzahorn ‚Cleveland' (Acer platanoides ‚Cleveland')
- Schwedische Mehlbeere / Oxelbeere (Sorbus intermedia)
- Echte Walnuss (Juglans regia)
- Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata')
- Purpur-Erle (Alnus spaethii

Artenliste II – Sträucher (Qualität 3xV 125-150)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Weigelie (Weigela)
- Feuer-Ahorn (Acer ginnala)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
- Hartriegel (Cornus alba)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum ovalifolium)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Vielblütige Rose / Büschelrose (Rosa multiflora)

7. Sonstige Festsetzungen

Schallschutz
Bauliche Anlagen müssen bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Teil 1 Abschnitt 7 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" aufweisen.
An der nord-östlichen Grundstücksgrenze werden in einem Radius von 35 m in der Nacht Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete von bis zu 7 dB(A) erreicht.

Räume, welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-/Schlafräume sowie Arbeitsräume), müssen in diesem Bereich bauliche Lärmschutzmaßnahmen aufweisen.

Für vorgesehene schützenswerte Räume auf der lärmzugewandten Seite sind Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster einen natürlichen Luftwechsel gewährleisten.

Die Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gelten auch für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes zu erbringen.

Nachrichtliche Übernahme

Stellplatzsatzung
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode herzustellen.

Integrierte örtliche Bauvorschrift
(§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 76 „An der Zaunwiese" anzuwenden und regelt die gestalterischen Festsetzungen.

2. Außenhaut der Hauptgebäude

2.1. Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

2.2. Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen:

RAL 1016 (Schwefelgelb)	RAL 1018 (Zinkgelb)	RAL 1026 (Leuchtgelb)
RAL 2005 (Leuchtorange)	RAL 2007 (Leuchthellorange)	RAL 3024 (Leuchtrot)
RAL 3026 (Leuchthellrot)	RAL 4003 (Erikaviolett)	RAL 4010 (Telemagenta)
RAL 5012 (Lichtblau)	RAL 5015 (Himmelblau)	RAL 5017 (Verkehrsblau)
RAL 6017 (Maigrün)	RAL 6018 (Gelbgrün)	RAL 9005 (Tiefschwarz)

3. Dachformen

3.1. Die Hauptgebäude sind nur als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zulässig.

3.2. Die Mindestdachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude beträgt 12°.
Untergeordnete Anbauten wie Erker und Wintergärten sind mit einer flacheren Dachneigung zulässig.

3.3. Die Wohnhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 30 cm auszuführen.

4. Dachfarbe und Dachmaterial

4.1. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4.2. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind rötliche Tonziegel oder Betondachsteine der folgenden Farbsammlung RAL Classic zulässig:

RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2010 (Signalorange)	RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3001 (Signalrot)	RAL 3002 (Karminrot)	RAL 3013 (Tomatenrot)
RAL 3016 (Korallenrot)	RAL 3031 (Orientrot)	RAL 8004 (Kupferbraun)

Die Vorlage eines Musterziegels kann im Stadt- und Verkehrsplanungsamt, SG Bauordnungsangelegenheiten, zu den Öffnungszeiten erfolgen.

4.3. Die Dacheindeckung mit Stehfalzblechen aus Zink ist ebenfalls zulässig.

4.4. Photovoltaik- und Solaranlagen sind gestattet.

5. Zäune und Mauern

5.1. Zäune und Grundstückseinfriedungen (Mauersockel + Zaun) sind nicht höher als 1,40 m auszuführen. Zaunsockel sind bis 50 cm Höhe gestattet. Höhere Zaunanlage sind nur ausnahmsweise mit Nachweis zulässig, bei einer Gefahrdung.

5.2. Zulässige Materialien sind Holz oder Metall, Streckmetall- oder Maschendrahtzäune sind ortsüblich hinter den Metallzäunen zu bepflanzen. Holzzäune sind mit senkrechten Staketen auszuführen.

5.3. Kunststoffzäune, Betonzäune oder Betonnaturisteinimitate sind als Grundstücksabgrenzung unzulässig.

6. Schottergärten

6.1. Schottergärten sind unzulässig.

6.2. Steingärten mit Bepflanzungen sind zulässig.

6.3. Kiesbankette zur Drainage bis 40 cm Breite um Gebäude oder Bekiesungen von Wegen und Einfahrten sind zulässig.

7. 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.

8. 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 von bis zu 5000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

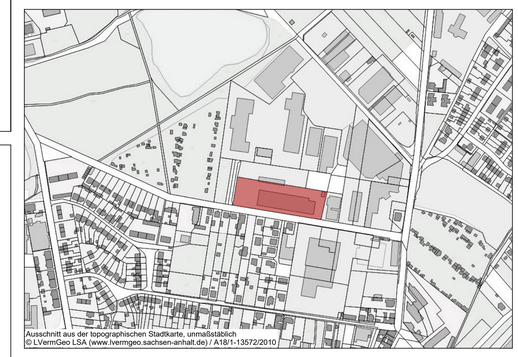
Hinweise

1. Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

2. Bodenschutz
Im Plangebiet wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung Auffüllungen vorgefunden, bei denen es sich um Altablagerungen der ehemaligen Deponie Zaunwiese handelt.

Die bei einem Aushub anfallenden Auffüllungen sind aufgrund ihrer Materialzusammensetzung und vor allem ihrer Schadstoffbelastung nicht für eine Verwertung geeignet.
Zur Festlegung des Entsorgungsweges, sollten die im Aushub anfallenden Auffüllungen im Baufeld zwischengelagert, beprobt und nach DepV chemisch analysiert werden.
Sollten bei Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, ist die zuständige Behörde des Landkreises Harz einzuschalten.

3. Denkmalschutz
Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte, unmaßstäblich
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020, hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.
Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, ...2021

.....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom .....2021.

Wernigerode, ...2021

.....
Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur: 4
Stand der Planunterlage: 07/2021
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Aktenzeichen: [ALKIS / 07/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13576/2010

3. Billigung und öffentliche Auslegung
Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am .....2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 „An der Zaunwiese" und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 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 .....2021 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....2021, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom .....2021 bis einschließlich .....2021 während der Dienstzeiten

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 18.00 Uhr
Freitag 08.00 bis 13.00 Uhr

gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, ...2021

.....
Oberbürgermeister

4. Beteiligung der berührten Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .....2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....2021 aufgefordert worden.

Wernigerode, ...2021

.....
Oberbürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Wernigerode hat am .....2021 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. 76 „An der Zaunwiese" in der Fassung vom .....2021 als Satzung beschlossen

Wernigerode, ...2021

.....
Oberbürgermeister

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom .....2021 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom .....2021 identisch ist.

Wernigerode, ...2021

.....
Oberbürgermeister

7. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....2021 am .....2021 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese" 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, ...2021

.....
Oberbürgermeister

8. Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 76 „An der Zaunwiese" wurde ausgearbeitet von Architekturbüro Kossel AG.

Magdeburg, ...2021

.....
Planverfasser/in

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 bis 5 PlanZV v. 18.12.1990)

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

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)	
Grundflächenzahl (§ 17 und 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 und 20 BauNVO)
Geschossigkeit als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Radius zum Schutz vor Schallimmissionen (gem. Schalltechnischer Untersuchung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Am TÜV 1, 30519 Hannover, Stand: 15.09.2021)

6. Nachrichtliche Übernahme

2092 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

230.35 Geländehöhe

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 76
"An der Zaunwiese"

Maßstab 1 : 500

Architekturbüro Kossel AG
Goethestraße 19, 39110 Magdeburg

Stand: 25.10.2021