

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. §§6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 hat der Stadtrat Wernigerodes den Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung „Humboldtweg/Brockenweg“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 17.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 01.09.2011. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Wernigerode, 17.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



2. Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat Wernigerodes hat in seiner Sitzung am 01.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 Wohnbebauung „Humboldtweg/Brockenweg“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2011, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.10.2011 bis einschließlich 27.10.2011 bei der Stadt Wernigerode (Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Neues Rathaus) während der Dienstzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Wernigerode, 17.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



3. Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.10.2011 aufgefordert worden.

Wernigerode, 17.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 16.02.2012 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.01.2012 als Satzung beschlossen.

Wernigerode, 17.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



5. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung „Humboldtweg/Brockenweg“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.01.2012 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 16.02.2012 identisch ist.

Wernigerode, 17.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



6. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.01.2012 am 25.02.2012 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wernigerode, 27.02.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister



7. Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom AR-TEC Planungsbüro.

Halberstadt, 17.02.2012
Ort, Datum
Planverfasser



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1) Als Art der baulichen Nutzung des gesamten Plangebietes ist gemäß §4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Nutzungen nicht zulässig.
2) Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.
3) Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) im südlichen Baufenster ist die OK Bordstein des Humboldtweges, gemessen an der mittleren Lotrechten der Straßenfront des Gebäudes.
Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH max.) des mittleren und westlichen Baufensters ist die OK Bordstein der geplanten Privatstraße, gemessen an der mittleren Lotrechten der Straßenfront des Gebäudes. Dies trifft ebenso auf das nördliche Baufenster für FH max. zu.
Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt - TH max.) bzw. der oberste Punkt der Dachhaut des Daches (Firstpunkt -FH max.).

GRÜNDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNG

- 1. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 NR 25b und Abs. 6. BauGB)
1) Das Gewässer „Stilles Wasser“ ist zu erhalten und darf in seinem Fluss nicht beeinträchtigt werden. Die zur Unterhaltung erforderlichen Maßnahmen sind dem Unterhaltungsträger zu gewährleisten. Siehe zudem Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1 und 2 sowie Hinweise Nr. 1
2) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgelegten Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamswerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen zu sichern und im Wurzelraum, Stamm und Kronenbereich nicht zu beeinträchtigen.
3) Sind Fällungen von erhaltenswerten Bäumen notwendig, ist eine Genehmigung durch die Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) einzuholen. Die Fällgenehmigung, die Bewertung und die Bestimmung des Ersatzes erfolgen unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode.
4) Die auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegte Fläche für Pflanz-erhaltungsgebote vorhandenen Bäume + Gehölze sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie artgleich in einer Mindestgröße von 12 cm Stammumfang zu ersetzen.
5) Für die bereits erteilte Baumfällgenehmigung nach Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode sind auf den Baugrundstücken je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 2 standort-heimische bzw. standorttypische klein- oder mittelkronige Bäume gem. der aufgeführten Artenliste zusätzlich zum derzeitigen Bestand (Bäume zum Erhalt) an geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstücks anzupflanzen. Für alle Gehölzpflanzen gelten folgende Qualitätsanforderungen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bepflanzung hat spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Rohbaumaßnahme auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen.

Artenliste für Pflanzungen standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölze im Plangebiet:

Table with 4 columns: Tree species (Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Cornus mas, Ilex aquifolium, Juglans regia, Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Kornelkirsche, Stechpalme, Walnuss, Prunus avium, Pyrus communis, 'Bech Hill', Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Taxus baccata, Vogel-Kirsche, Wild-Birne, Mehlbeere, Eberesche, Eibe)

- 2. Stellplätze und Wege
Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen zu befestigen.
3. Oberflächenentwässerung
Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Gewässer „Stilles Wasser“ einzuleiten.
4. Freihaltung
Die im südwestlichen Geltungsbereich von Bebauung freizuhaltenen festgelegte Fläche ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung des Stillen Wassers sichergestellt ist. Zäune und Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie im Unterhaltungsfall leicht zu entfernen sind. Dem Unterhaltungsverband ist jederzeit die Zufahrt zum Rechen vor der Stellstrecke durch Einbau eines verschließbaren Tores zu gewährleisten. Der zukünftige Grundstückseigentümer hat die Nutzung des Unterhaltungsweges durch den Unterhaltungsverband oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen zuzulassen. Der Schlüssel vom Tor ist dem Unterhaltungsverband bei der Bauabnahme zu übergeben. Eine Überbauung und Bepflanzung des Unterhaltungsweges ist nicht gestattet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Gewässer und Biotop – Stilles Wasser
Bei dem Gewässer „Stilles Wasser“ handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung.
2. Einleitung von Niederschlagswasser
Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer „Stilles Wasser“ ist gemäß §29 Abs. 1 WG LSA erlaubnisfrei, wenn
- Dritte nicht beeinträchtigt werden,
- es sich je Grundstück um eine Einleitung handelt und
- das Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Verunreinigungen der Beschaffenheit des Gewässers herbeizuführen.
Bauliche Anlagen über welche die Einleitung erfolgt unterliegen dagegen der Genehmigungspflicht. Die Einleitung/Rohreinbindung ist mit dem Unterhaltungsverband „Ise-Holtemme“ abzustimmen.
3. Denkmalschutz
Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde zu belehren. Nach §9 Abs. 3 DenkSchG 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 zu ermöglichen.

HINWEIS

- 1. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern
Anlagen gem. § 36 WHG, insbesondere bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Überfahrten, Stege und Unterführungen, die in, an, über und unter Gewässern errichtet werden, sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, das keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist.
Gemäß § 49 Abs.1 WG LSA bedarf die Herstellung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen (Anlagen nach § 36 WHG), auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Landkreis Harz). Die Errichtung baulicher Anlagen bezieht sich dabei auf einen Geländestreifen von 3,50 m ab Böschungsoberkante bzw. ist im Plan dargestellt.
2. Baum- und Artenschutz
Es besteht eine Baumschutzsatzung für die Stadt Wernigerode, welche für den Geltungsbereich des Plangebietes anzuwenden ist. Bei Baumentnahmen sind diese vorher auf Brutnester zu untersuchen.
3. Altlasten
Für den Geltungsbereich sind im Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich Anhaltspunkte dafür ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
4. Kampfmittel
Sollte bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus. Die Einsatzstelle des Landkreises ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich zu informieren (Friedrich-Ebert-Str. 42 in 38820 Halberstadt oder Fax: 03941/699924), damit die Einsatzstelle Kenntnis vom Vorhaben hat bzw. evtl. erforderliche Umleitungen oder Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge beachten werden können.
5. Ver-/Entsorgung
Telekommunikation:
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-/Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschn. 3, zu beachten.
Stadtwerke:
Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gem. dem DVGW Regelwerk „Hinweis für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze von erdverlegten Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu den Leitungen ist einzuhalten. Weiterhin ist bei Baumpflanzungen zu beachten, dass diese dem DVGW Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom März 1989 entsprechen.
6. Gleisanlagen
Bei Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sind diese für den Bahnverkehr blendfrei und ohne Einschränkungen für die Erkennbarkeit der Streckenführung und der Signalgebung aufzustellen. Aus Sicherheitsgründen ist eine dauerhafte Abgrenzung (z.B. Zaun) zwischen dem Bauungsgebiet und der Gleisanlage zu erreichen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.5 0,4 Grundflächenzahl
2.7 I-III Zahl der Vollgeschosse
2.8 TH max = 4,70 maximale Traufhöhe
2.8 FH max = 12,0 maximale Firsthöhe
3. BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE
3.1 O offene Bauweise
3.1.4 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze
6. VERKEHRSFLÄCHE
6.1 Öffentlich gewidmete Privatstrasse
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
Trafostation
9. GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche privat
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
10.1 Wasserflächen („Stilles Wasser“)
13. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.2 Baumerhaltung
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.5 RW-Leitung / mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (RW) für die Grundstückseigentümer
15.8 Flächen die für Gewässerschutz von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des G-Plans
16. PLANZEICHEN OHNE NORMENCHARAKTER
Grundstücksgrenzen
Bestandsbebauung
Verrohrtes Gewässer („Stilles Wasser“)



Lage des Geltungsbereiches
Quelle der Topographischen Karte: [TK25 / 6/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Landkreis Harz
Stadt Wernigerode
Bebauungsplan Nr. 42
Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“