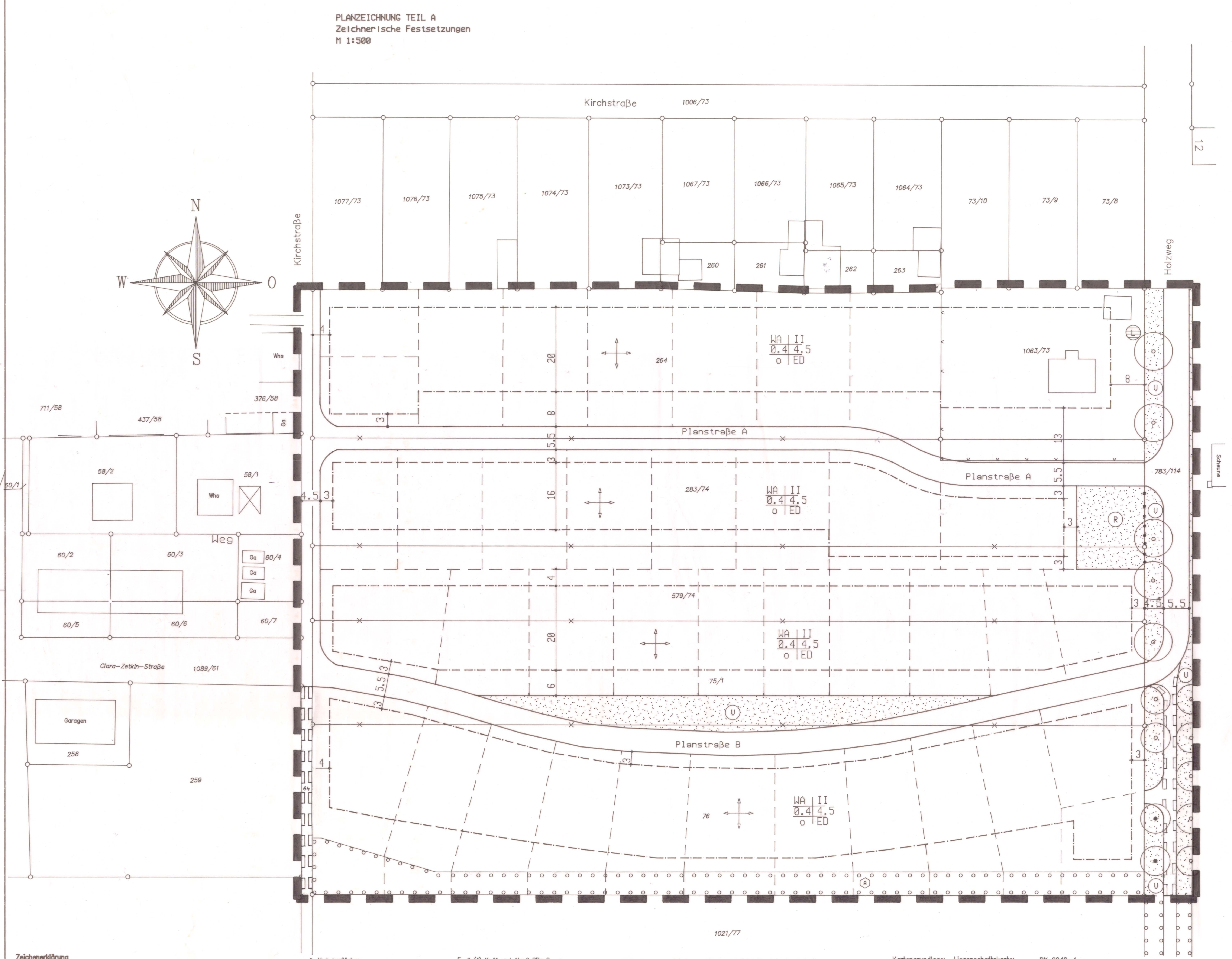
PLANZEICHNUNG TEIL A
Zeichnerische Festsetzungen
M 1:500



Zeichenerklärung

o Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

o Maß der baulichen Nutzung — § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ — Grundflächenzahl

TH — Traufhöhe als Höchstgrenze

WA	II
GRZ	TH
o	EDH

o Bauweise und Baugrenzen

o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

ED — Einzel-, Doppel-Haus

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäuderichtung) — § 9 (1) Nr.2 BauGB

o Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 und Abs.6 BBauG

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

o Versorgungseinrichtungen — § 9 (1) Nr.12,14 und (6) BBauG

Löschwasserbehälter

o Grünflächen — § 9(1) Nr. 15 und (6) BBauG

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

V — Straßenbegleitgrün

R — naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken — § 9 (1) Nr.14 BauGB

o Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) Nr 25a und (6) BBauG

anzupflanzende Bäume — § 9 (1) Nr 25a und (6) BBauG

zu erhaltende Bäume — § 9 (1) Nr 25b und (6) BBauG

A — Pflanzbereich A, Anpflanzung gemäß Pflanzschema A

O Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 und (6) BbauG zugunsten der Landwirtschaft (Agrargenossenschaft Vorharz)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung

o Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

entfallende Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: des Katasteramtes:	RK 2048-4 Wernigerode
Gemeinde:	Wernigerode (Stadt)
Gemarkung:	Silstedt
Flur:	2
Maßstab:	1: 1000
Stand der Planunterlage:	01/2000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: ....
am: ....

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterburg, den 27.03.2000 ....

(Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Lukert · Osterburg)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die GRZ von 0,4 darf durch bauliche Anlagen wie sie im § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

2.2 Die Gebäudehöhe ist als Traufhöhe festgesetzt.
Sie ist der Abstand von der jeweils im Mittel gemessenen, geplanten Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut.
Sie ist in der Nutzungsschablone als Maximalwert festgesetzt.
Bei der maximalen Traufhöhe von 4,50 m ist die Sockelhöhe von 0,70 m eingeschlossen.

2.3 Die Höhe der Kniestöcke wird auf maximal 0,75 m festgelegt.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.
Ausgenommen sind:

- Spielplätze für Kleinkinder
- Anlagen für feste Abfallstoffe gem. § 47 BauOLSA
- Gartengeräteschuppen, Gewächshäuser und Anlagen für die Kleintierhaltung bis 10 m²,
- Sauna, Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 15 m² Grundfläche
- Einfriedungen, Pergolen, Terrassen und Rankgerüste

4. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Versorgungseinrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 12

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1063/73 darf keine Verrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlage gefährden.
Die Fläche um den Löschwasserbehälter muß der Feuerwehr zu jeder Zeit zugänglich sein.

6. Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbereich A) ist auf einer Breite von mind. 5 m entsprechend Pflanzschema A mit den in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu bepflanzen.

6.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmungen Regenrückhaltebecken sind 3 Bäume anzupflanzen. Die in der Pflanzliste angegebenen Arten sind zu verwenden.

6.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind nur standortheimische Laubbäume zulässig. Die in der Pflanzliste angegebenen Arten sind zu verwenden.

6.4 Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 10 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen oder mit einer Gräser-/Kräutermischung anzusäen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

6.5 Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf den privaten Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder dort zu sammeln bzw. zu verregnen.

6.6 Offene Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Gehwege auf den Baugrundstücken sind in derartiger Ausführung anzulegen, daß eine Versickerung oder Sammlung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück gewährleistet ist.

6.7 Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen, befestigten Flächen anfällt, wird im Regenrückhaltebecken gespeichert, zur Versickerung und Verdunstung gebracht bzw. durch ein Überlaufbauwerk oder direkt der Kanalisation zugeführt.

6.8 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 100 m² versiegelter Fläche 1 Baum oder 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.

6.9 Als Maßnahme zum Ausgleich für den Eingriff in die Natur § 9 Abs. 1a BauGB sind 40 verschiedene Laubbäume im Oberdorf Silstedt als Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballung zu pflanzen.

6.10 Als weitere Maßnahme zum Ausgleich für den Eingriff in die Natur § 9 Abs. 1a BauGB sind 1800 m² Feldhecke im Außenbereich des Oberdorfes Silstedt gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

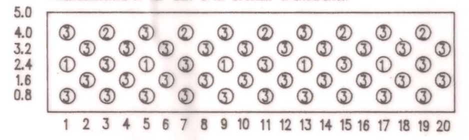
6.11 Die unter Ziff. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.9, 6.10 festgesetzten Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; dies schließt Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ein.

6.12 Die unter Ziff. 6 festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Baugesetzes §135 b sind allen geplanten Baugrundstücken zuzuordnen.
Für die unter Punkt 6.9 und 6.10 genannten Maßnahmen stellt die Stadt die Flächen zur Verfügung.

Pflanzliste / Artenliste

Bäume	Qualität	Sträucher:	Qualität	Kletterpflanzen:
Feld-Ahorn	I Hei 2xv 60-80	Felsenbirne	Str. 60-100, 2xv.O.B	Pfeifenwinde
Roßkastanie	I Hei 2xv 60-80	Kornelkirsche	Str. 60-100, 2xv.O.B	Gemeiner Efeu
Hainbuche	I Hei 2xv 60-80	Hasel	Str. 60-100, 2xv.O.B	Selbstklimmer
Rot-Buche	H,2xv. o.B. 10-12	Forsythie	Str. 60-100, 2xv.O.B	Waldrebe
Wild-Birne	H,2xv. o.B. 10-12	Hartheu	Str. 60-100, 2xv.O.B	Kletterhortensie
Traubeneiche	H,2xv. o.B. 10-12	Gemeiner Liguster	Str. 60-100, 2xv.O.B	Knöterich
Vogelkirsche	I Hei 2xv 80-100	Faul-Baum	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Spitzahorn	H,2xv. o.B. 10-12	Brombeere	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Schwarzerle	I Hei 2xv 80-100	Purpur-Weide	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Rotdorn	I Hei 2xv 80-100	Schwarzer-Holunder	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Gemeine Esche	I Hei 2xv 80-100	Schneespiere	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Birne	I Hei 2xv 80-100	Amerikanische Spiere	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Stiehl-Eiche	H,2xv. o.B. 10-12	Wolliger Schneeball	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Sandbirke	H,2xv. o.B. 10-12	Schlehe	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Traubenkirsche	I Hei 2xv 80-100	Buchsbaum	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Winterlinde	H,2xv. o.B. 10-12	Roter Hartriegel	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Sommerlinde	H,2xv. o.B. 10-12	Weißdorn	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Eberesche	I Hei 2xv 80-100	Pfaffenhütchen	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Holländische Linde	H,2xv. o.B. 10-12	Stechpalme	Str. 60-100, 2xv.O.B	
Eßkastanie	H,2xv. o.B. 10-12	Falscher Jasmin	Str. 60-100, 2xv.O.B	
		Hundsrose	Str. 60-100, 2xv.O.B	
		Sal-Weide	Str. 60-100, 2xv.O.B	
		Korb-Weide	Str. 60-100, 2xv.O.B	
		Flieder	Str. 60-100, 2xv.O.B	

Pflanzschema A für den 5 m breiten Grünstreifen



		Qualität
1	Erle	I Hei 2xv 80-100
2	Sand-Birke	H,2xv o.B. 10-12
3	Holunder	Str. 60-100, 2xv.O.B.
	Schlehe	Str. 60-100, 2xv.O.B.
	Haselnuß	Str. 60-100, 2xv.O.B.
	Hundsrose	Str. 60-100, 2xv.O.B.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - TEIL C GEM. § 87 BAUO LSA

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Holzweg". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2 Dächer/Dachaufbauten

(1) Für Wohngebäude sind Satteldächer und abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-48 Grad zulässig.

(2) Die Gauben haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Der obere Ansatz der Gaube muß vom First einen senkrechten Abstand von mind. 0,50 m halten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand betragen.

(3) Gebäude, die mit der maximal möglichen Traufhöhe von 4,50 m ausgebildet werden, haben an den Längsseiten einen Dachüberstand von mind. 0,60 m einzuhalten.
Als Dachüberstand wird der horizontale Abstand von der Traufe bis zur Außenkante Außenwand angesehen.

(4) Anlagen zur alternativen Energiegewinnung, wie Solaranlagen und Kollektoren sind zulässig. Diese Anlagen müssen vom Ortgang mind. 1,50 m und vom First einen senkrechten Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

(5) Für die geneigten Dachflächen sind nur nicht glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine in den RAL Farben 3000-3004, 3013, 3016, 2001-2004 zulässig.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind als Materialien nur Putz in hellen Farbtönen (RAL 1013, 1000, 1001, 1002, 1014, 1015, 1017, 6019, 6021, 7035, 7032, 7034, 7044), deren Zwischentöne, sowie Holz, Beton, Kalksandstein und Klinker zu verwenden.
Für Fassadenverkleidungen sind auch Naturschiefer und Dachdeckungsmaterialien zulässig.

§ 4 Garagen und Nebenanlagen

Die an den Grenzen zusammengebauten Garagen sind im Bezug auf ihre Dachneigung und Dachdeckungsmaterialien gleich zu gestalten.

§ 5 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind die Haushälften in ihrer Gestaltung gleich zu gestalten.
Dies bezieht sich auf:
- Gebäudeaußenwandflächen
- Dacheindeckungsmaterialien und -farben
- Dachneigung
- Trauf- und Firsthöhe sowie
- Firstrichtung

§ 6 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zur Straße hin sind mit einer Höhe bis 1,20 m nur wie folgt zulässig:
- als lebende Hecke
- als Holzlattenzäune - sie dürfen mit o.g. Hecken hinter pflanzt werden
- als Maschendrahtzaun in Verbindung mit o.g. Hecken - der Maschendrahtzaun muß innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße oder Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis § 9 dieser Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden.

WIDMUNG DER STRASSE

Gemäß § 6 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) werden die Planstraßen A und B für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam. Die Bestimmungen nach § 6 Abs. 3 StrG LSA sind zu beachten. Die Zuordnung der Straßen erfolgt in die Straßengruppe Gemeindestraßen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.19-90 sowie der Bauordnung für das Land Sachsen Anhalt vom 23.06.1994 - alle Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit gültigen Fassung - wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat Wernigerode vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil C), sowie dem Grünordnungsplan (Teil D) erlassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im Fall unerwartet auftretender archäologischer Funde / Befunde wird auf die Einhaltung der § 9 Abs. 3 - Erhaltungs- und Anzeigepflicht und § 14 Abs. 9 - Dokumentationspflicht des Denkmalschutzgesetzes LSA verwiesen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Wernigerode, den ....
Der Oberbürgermeister/in

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Wernigerode hat in der Sitzung am 21.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohgebiet Holzweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 6.2.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 13.02.95 bis 15.03.95 durchgeführt.

Wernigerode, den 22.12.1994 .... Der Oberbürgermeister/-in

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Büro für Architektur und Stadtplanung
Baum Faudt Grundmann GmbH
Diplomingenieure und Architekten
Steinbrecherstraße 31
38102 Braunschweig

überarbeitet vom

Architektur- & Gutachterbüro
Vehlhaber GbR
Bahnhofstraße 15
38486 Klötze

Der Grünordnungsplan wurde ausgearbeitet vom

Büro für Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten BDLA
G. Hille und J. Müller
Wolfenbütteler Straße 80
38102 Braunschweig

überarbeitet vom

Architektur- & Gutachterbüro
Vehlhaber GbR
Bahnhofstraße 15
38486 Klötze

Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 22.2.96 dem Entwurf des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.3.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.3.96 bis 29.4.96 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Den Beteiligten im Sinne von § 4 (1) BauGB wurde mit dem Schreiben vom 26.3.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.4.1996 gegeben.

Wernigerode, den 30.04.1996 .... Der Oberbürgermeister/-in

Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 16.12.99 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter örtlicher Bauvorschrift und dem Grünordnungsplanentwurf und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 29.1.00 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter örtlicher Bauvorschrift und Grünordnungsplan und der Begründung haben vom 7.2.00 bis 21.2.00 gem. § 3(3) BauGB öffentlich ausgelegen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 20.12.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 4.2.2000 gegeben.

Wernigerode, den 04.02.2000 .... Der Oberbürgermeister/-in

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan mit integrierter örtlicher Bauvorschrift und Grünordnungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.04.2000 als Satzung (§10BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, den 28.04.2000 .... Der Oberbürgermeister/-in

Der Bebauungsplan ist dem RP MD am 25.05.2000 gem. § 10 Abs.2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden.
Das Regierungspräsidium Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Holzweg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift am 02.08.2000 mit einer Nebenbestimmung (Auflage) genehmigt.

Wernigerode, den 08.08.2000 .... Der Oberbürgermeister

(Stempel: Stadt Wernigerode)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Holzweg" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes mit ÖBV in der Fassung vom 23.03.2000 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 27.04.2000 identisch ist.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 17, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.08.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden

Der Bebauungsplan Nr. 17 mit integrierter örtlicher Bauvorschrift tritt mithin am **26.08.2000** in Kraft.

Wernigerode, den 25.08.2000 .... Der Oberbürgermeister

02.08 00

Bauvorhaben	Wohnbaugebiet "Holzweg" Wernigerode/Silstedt
Standort	Wernigerode, Ortsteil Silstedt

Diese Zeichnung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz vom 09. September 1965.
Sie darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt, kopiert, noch an andere Dritte zugänglich gemacht werden.

ARCHITEKTUR- & GUTACHTERBÜRO VEHLHABER GbR

Auftraggeber	Planung und Erschließung: Architekt/Dipl. Gerhard Vehlhaber			
Wohnort	Bahnhofstr.15, 38486 Klötze (Tel.03909/2455, Fax.03909/510183)			
Bezeichnung	Bebauungsplan			Bl.-Nr.
Datum	Maßstab	Bearbeiter	Bauherr	Architekt
23.3.2000	1:500			

Bahnhofstraße 15--38486 Klötze--Telefon (03909)2654--Telefax (03909)4608

STADT WERNIGERODE ORTSTEIL SILSTEDT

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET HOLZWEG"

MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT (ÖBV) ÜBER GESTALTUNG