



**Textliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Als Art der baulichen Nutzung des gesamten Plangebietes ist gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 4 (2) Pkt. 3 nicht zulässig. Von den unter § 4 (3) aufgeführten Nutzungen ist nur die unter Pkt. 2 genannte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zulässig.
  - Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
    - Traufhöhe (TH) max. 4,5 m über dem Bezugspunkt
    - Gebäudehöhe (GH) max. 9,5 m über dem Bezugspunkt
    - Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt.
  - Das zweite Vollgeschoss ist nur zulässig, wenn es sich im Dachraum unter einem geneigten Dach befindet.
  - Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Garagen und Überdachung Stellplätze nicht errichtet werden.
- Grünordnerische Textliche Festsetzungen
  - Auf den Baugrundstücken sind je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei freiwachsende standortgerechte, einheimische Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind 2 Jahre nach Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in einer Tiefe von 4,0 m gemäß unten aufgeführter Pflanzliste als ein von Trappfen undurchlässiger Pflanzstreifen herzustellen. Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der westlich der Pflanzfläche angrenzenden Baugrundstücke abzuschließen. Diese Anpflanzungen sind nicht zu beseltigen und dezimieren. Die verbleibende Resttiefe von 1m ist durch den Bauherrn mit einem Baum und drei freiwachsenden, standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß der beigefügten Pflanzliste, je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind 2 Jahre nach Baufertigstellung abzuschließen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Pflanzung wird auf den unter Pkt. 2.1. festgelegten Ausgleich angerechnet.
  - Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszubilden.
  - Das nach der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB) ermittelte Ausgleichsdefizit wird nach dem Bewertungsverfahren Land Sachsen-Anhalt durch folgende externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:
    - Rückbau Wehrkörper Nr. 17 Mattemme (nahe Klranlage, OT Sliestedt - Gemarkung Sliestedt, Flur 1, Flurstück 348 - Eigentum des LSA) und Errichtung einer Sohlgleite.
  - Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB/NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
  - Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Sträuchertypen müssen:
    - bei Laubbäumen ein Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mind. 3 x v. mit Ballen
    - bei Obstgehölzen auf den privaten Grundstücken einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mind. 2 x v. ohne Ballen
    - bei Laubbäumen in der Pflanzbindungsflächen, Heister Höhen 150 - 200 cm, ohne Ballen
    - bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen) aufweisen.
 Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen ist der Stadt Wernigerode anzuzeigen. Die Pflanzungen sind, beginnend mit dem angezeigten Fertigstellungsdatum 3 Jahre zu pflegen und zu unterhalten und in dieser Zeit bei Abgängigkeit umgehend zu ersetzen.
  - Mit den Bauunterlagen sind die Begrünungsmaßnahmen entsprechend der Festsatzung Nummer 2.1 und 2.2 darzustellen und der Stadt Wernigerode vorzulegen. Weiterhin ist der Fertigstellungstermin der Baumaßnahmen und der Bepflanzungsmaßnahmen zu benennen.
- Überflächenentwässerung
 

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück mit einem nutzbaren Rückhaltvolumen von 2 m<sup>3</sup> zwischenspeichern. Die Speicherung und Entnahme von Brauchwasser ist darüber hinaus zulässig -§ 9 (1) Nr.14 BauGB-

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. vom 20.12.2005 werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Horstberg", 2. Änderung getroffen.

- FASSADENGESTALTUNG
  - Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
  - Bei Doppelhausbebauungen sind die Dächer der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Form, Neigung und Farbton und die Fassaden der Doppelhaushälften in Material und Farbton identisch auszuführen.
- DACHEINDECKUNG
  - Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote Farbtöne in Anlehnung an die RAL-Nr. 2001, 2002, 2010, 3013, 3016 sowie deren handelsüblichen Mischungen zulässig.
  - Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
- DACHNEIGUNG
  - Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° auszubilden.
- ANLAGEN ZUR ALTERNATIVEN ENERGIEGWINNUNG
  - Als Ausnahme zu Pkt. 2. sind Anlagen zur alternativen Energiegewinnung wie Solaranlagen und Kollektoren zulässig.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
 

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Horstberg", 2. Änderung gegen die Punkte 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,- Euro geahndet werden.

Gemäß der 1. Satzung zur Änderung der integrierten und selbstständigen örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung in Bebauungsplänen der Stadt Wernigerode bedarf die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderer Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, der schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, Stadtplanungsamt, SÖ Bauordnung.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - △: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE**
- WA II: max. Traufhöhe offene Bauweise
  - WA III: max. Gebäudehöhe
- BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- : Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- VERKEHRSLINIEN**
- : Öffentl. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - : Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - : Rad-/Gehweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- GRÜNFLÄCHEN**
- : Öffentl. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - : Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- RRB: Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- FLÄCHEN F. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT**
- : Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG**
- : unterirdischer Löschwasserbehälter (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - : Anbaufreie Zone (Immissionschutz) (§ 9)
  - : Umgrenzung von Flächen in denen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen sind
- NACHRICHTLICHER HINWEIS**
- : Fernwärmeleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

**Verfahrensvermerke zur 2. Änderung**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 26.04.2008 erfolgt.
- WR 14.04.09  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2008 bis 28.05.2008 durch Offenlegung des Vorentwurfes. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2008 zur Stellungnahme aufgefordert worden. (§ 4 (1) BauGB)
- WR 14.04.09  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Beschluss zum Entwurf/Auslegung**  
Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 11.09.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.10.2008 bis zum 11.11.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. 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 Bauplan unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können im Amtsblatt Wernigerode am 28.09.2008 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2008 zur Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 (2) BauGB).
- WR 14.04.09  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat am 29.01.2009 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung vom 10.12.2008 als Satzung beschlossen.
- WR 14.04.09  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Ausfertigung**  
Die Bebauungsplansatzung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wird fertiggestellt.
- WR 14.04.09  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Inkrafttreten**  
Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechts, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen und Beschlüsse, Befangenheit und ortsübliche Bekanntmachung wird bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist öffentlich bekanntgemacht worden. 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist mit Veröffentlichung am 01.05.2009 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode in Kraft getreten.
- WR 01.05.09  
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993), zul. geändert am 16.11.2006 (GVBl. LSA, 2006 S. 522)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.889, 1124), zul. geänd. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) = Artikel 1 des Dritten Investitionsförderungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 76)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), geänd. durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA S. 14)
- 2. Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Wernigerode GmbH - Anschlussatzung -Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zul. geänd. 09.12.2008 (BGBl. I S. 2833)
- Landesplanungsgesetz (LPG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zul. geänd. durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr.34/2007 S. 466)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhaltes (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zul. geänd. 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr.34/2007 S. 466)

**Nachrichtliche Übernahme**

**ARCHAEOLOGIE**  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (wüst gefallene mittelalterliche Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten archäologische Funde und Befunde in Mitteleiendenschaft gezogen werden. Den eigentlichen Tiefbauarbeiten haben daher archäologische Untersuchungen voranzuziehen, deren Kosten gemäß §14 (9) DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der OdschB, der UdschB und dem LFA abzustimmen. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind gemäß Auflage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt durch den Bauherren vor Baubeginn archäologische Voruntersuchungen durchführen zu lassen.

**HINWEISE**

-Den Einwirkungen der östlich an das Wohngebiet angrenzenden Obstplantagenbewirtschaftung wird mit einer 20 m begrenzten anbaufreien Zone (gem. VGH Mannheim v. 20.05.1999 = 851704/98) ausreichend begegnet.

**-FW-SATZUNG**

Für das gesamte Bebauungsplangebiet herrscht Anschlusszwang laut 2. Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Wernigerode GmbH - Anschlussatzung. Zusätzliche Kaminfeuerstellen sind im Bebauungsgebiet zulässig.

**-KATASTROPHENSCHUTZ**

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Amt für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstliegende Polizeidienststelle zu informieren (§ 8 Nr. 1 u. 2 Kampfm-GAVO).

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Am Horstberg" 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Thiel und Partner GmbH, Halberstadt.

Halberstadt, den 10.12.2008

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000  
BlattNr.: M-32-10-B-c-3 und M-32-10-B-c-4  
Ausgabejahr: 1997 bzw. 1996  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 09.05.2008 Aktenzeichen: AG-8015/08

**Stadt Wernigerode  
Bebauungsplan Nr. 20  
"Am Horstberg"  
2. Änderung  
SATZUNG  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Gemeinde : Stadt Wernigerode  
Maßstab : 1:1000 (im Original)  
Stand : 10.12.2008

am:	09.05.2008
Aktenzeichen	A9-8014/08