

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.22

„ Wohnbebauung Rosa - Luxemburg - Straße “ in Wernigerode

Aufgrund des § 87 Abs. 3 Satz 1 der BauO des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) vom 23.Juni 1994 in der derzeit gültigen Fassung sowie des § 6 Abs.1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5.Oktober 1993 in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.1998 die folgende örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“ von Wernigerode (Fassung vom 09.04. 1998) beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 „ Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße „ von Wernigerode.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Beiplan, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung

- der Dachformen,
- der Dacheindeckung,
- der Höhenausbildung,
- der Außenwände ,
- der Einfriedungen und
- der Befestigungen.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt bei jeglichen baulichen Maßnahmen, also bei Neu - und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art.

Der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen nicht die Instandsetzung und Modernisierung. Allerdings müssen die genehmigungsfreien Maßnahmen ebenso wie genehmigungsbedürftige Maßnahmen den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.

§ 2 Dachformen

(1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel - oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 48° zulässig.

(2) Dachaufbauten und - einschnitte sind mit einer Gesamtlänge von max.40% der zugehörigen Traufseite, höchstens jedoch mit 6m Länge zulässig.

(3) Für Dächer von Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit umlaufendem Sims oder - flacher geneigte Dächer als angegeben zulässig.

§ 3 Dacheindeckung

(1) Für die Deckung der Sattel- bzw- Krüppelwalmdächer sind ausschließlich gebrannte Tonziegel oder Betondachsteine entsprechend der nachstehenden RAL-Farbreihe „ Rot und Orange „ zulässig:

RAL 2001,2002,3000,3002,3013 und 3016

Glänzend engobierte Ziegel oder Betondachsteine sind nicht zulässig.

(2) Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig bis zu 40% der zugehörigen Dachfläche.

§ 4 Höhengestaltung Baukörper

Folgende Festsetzungen für die Höhengestaltung werden getroffen:

Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen (2-Geschossigkeit) gilt die mittlere Straßenoberkante in Grundstücksmittelpunkt. Dabei darf die Traufhöhe max. 3.80 m über der Straßendecke der Erschließungsstraße beantragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

§ 5 Fassaden

(1) Für die Außenwände aller Gebäude (Haupt - und Nebengebäude) sind nur zulässig

- Sichtmauerwerk oder Putzflächen entsprechend der RAL- Farbreihe-Grau 7000,7001,7030,7032,7035,7036,7040,7044

und der Farbreihe Gelb 1000,1001,1002,1013 bis 1015

und der Farbreihe Braun 8001 und 8023

und RAL 9001,9010;

- Holz -oder Schieferverkleidungen ohne Farbanstrich jedoch mit Lasur;

- Glasflächen (einschließlich Fensterflächen) und andere Materialien bis max. 50% der gesamten Außenfläche

§ 6 Einfriedungen

Zulässig sind nur Laubholzhecken oder Holzzäune mit senkrechter oder waagerechter Verlattung. Die Höhe aller Einfriedungen wird auf eine max. Höhe von 0,80 m begrenzt.

§ 7 Befestigungen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Öko- Pflaster oder Schotterrasen) herzustellen.


§ 8 Ordnungswidrigkeiten

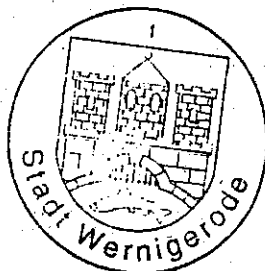
Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis max. 100.000,00 DM geahndet werden.

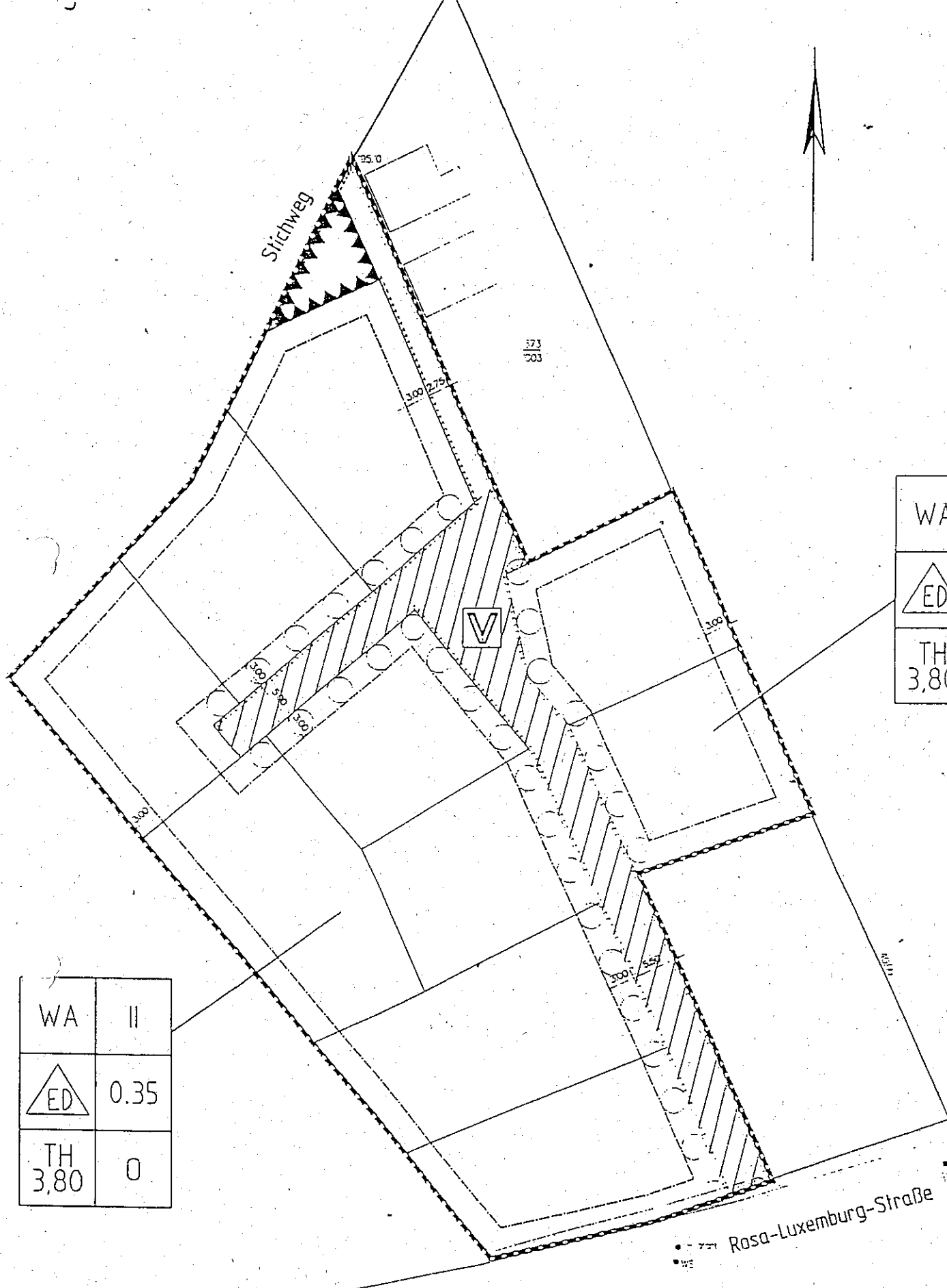
§ 8 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. (§ 6 Abs. 5 GO LSA)

Wernigerode, den 10.06.1999


Hoffmann
Oberbürgermeister





WA	II
△ ED	0.35
TH 3,80	0

WA	II
△ ED	0.35
TH 3,80	0

Planzeichnung -
 Bebauungsplan Nr.22
 „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Str.“

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift, die den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“, umfaßt, dient dazu, die künftige Wohnbebauung harmonisch in die Nachbarschaft einzufügen und die regionaltypische Architektur in Gestaltung, Form und Farbe weiterzuentwickeln.

Die für die Fassaden ausgewählten hellen Grau- und Erdtöne sind genau wie die für die Dacheindeckung vorgesehenen roten Töne der vorhandenen umliegenden Farbcharakteristik geschuldet.

Das entstehende kleine Wohngebiet mit den bis zu 10 Parzellen soll sich harmonisch einfügen und nicht als Fremdkörper beeinträchtigen.

Durch die Waldnähe und die vorhandene Eingrünung hebt sich die angedachte rote Dachlandschaft ab und belebt.

Die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf bis zu 40% der zugehörigen Dachfläche zu beschränken ist der Tatsache geschuldet, die geprägte Dachlandschaft nicht zu verunstalten.

Hinsichtlich der Höhengestaltung der Baukörper und der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (wobei das zweite Vollgeschosß nur im Dachraum liegen darf) wird ebenfalls auf die Bebauung der näheren Umgebung zurückgeführt.