

# Satzung der Stadt Wernigerode über den Bebauungsplan Nr.22 – "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße"

Verfahrensvermerke



## Teil B: Text

**Präambel**  
 Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. dem § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994) vom 29.06.1994 in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und dem amtlich beglaubigten Lageplan (Teil C), der maßgebend ist für die vorhandenen und zu bildenden Grundstücke, erlassen.

**I. Textliche Festsetzungen**  
 Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer offenen Bebauung festgesetzt. Die nach §4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO als zulässig erklärte Nutzungen werden auf Grundlage des §1 Abs. 5 ausgeschlossen.  
 Die in der BauNVO §4 Abs. 3 Punkt 1, 3, 4 und 5 genannten, möglichen Nutzungen werden lt. BauNVO §1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 (§§ 16, 17 BauNVO) bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festlegung der Geschossigkeit wird dahingehend eingeschränkt, daß das zweite Vollgeschosß nur im Dachraum der Gebäude liegen darf (Möglichkeit der Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschosß).  
 Als Gebäude sind nur Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 WE je Gebäude zulässig.  
 Oberkante Erdgeschossfußboden darf höchstens 0,40 m über Oberkante Straßendecke der Erschließungsstraße angeordnet sein. Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen gilt die Straßenoberkante im zugehörigen Straßenabschnitt in Grundstücksmitte.  
 Traufhöhe max. 3,80 m über Straßendecke der Erschließungsstraße. Bei der Ermittlung der zulässigen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen gilt die Straßenoberkante im zugehörigen Straßenabschnitt in Grundstücksmitte.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen grenzen, ist mit einem Baumabstand von ca. 10,00 m je ein einheimischer Laubbau (Eiche, Linde, Ahorn, Ulme) von mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als geeignete Pflanzen kommen insbesondere in Betracht:  
 Bäume: Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Zitterpappel, Eberesche, Winterlinde, Ahorn, Ulme  
 Sträucher: Pfaffenhütchen, Haselnuß, eingr. Weißdorn, zweigr. Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Traubenkirsche, Liguster  
 Zusätzlich zur straßenbegleitenden Eingrünung sind im privaten Grünbereich je angefangener 70 qm versiegelter Fläche je ein einheimischer, großkroniger Laubbau (Eiche, Linde, Ahorn, Ulme) oder je zwei hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Südkirsche) von mind. 2,00 m Höhe anzupflanzen. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der grundstücksbezogenen Baumaßnahme durchzuführen. Wichtig ist, daß eine gruppenweise Mischung der Arten erreicht wird und daß eine aufgelockerte Bepflanzung entsteht.  
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Hoffflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit mind. 25% Fugenteil, Öko-Pflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB herzustellen.  
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) nicht zulässig. In den o.g. Bereichen sind nur befestigte Stellplätze und Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter (auch in umhauster Form) zulässig.  
 Das Plangebiet wird mit einer vollständigen inneren Erschließung errichtet. Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserrückhaltung, im Norden des Plangebietes, verzögert in den Regenwasserkanal des Abwasserverbandes Holterme eingeleitet. Das betreffende Grundstück ist von jeglicher, nicht dem genannten Zweck dienenden Bebauung, freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Pkt. 24 BauGB).  
 Alle weiteren, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

**II. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) auf genehmigte Weise.**

**Außenwände**  
 Für die Außenwände aller Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind nur Sichtmauerwerk oder Putzfächen in hellen Grau- oder Erdtönen, Holz- und Schieferverkleidung in natürlichen Färbungen, sowie Glasflächen (einschl. Fensterflächen) und andere Materialien bis max. 50% der gesamten Außenfläche zugelassen.  
**Dächer**  
 Zulässig sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 48°. Für Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit umlaufendem Sims oder flacher geneigte Dächer als angegeben zulässig. Größere Nebenanlagen sind mit einem Dach in der Neigung des Haupthauses auszustatten.  
 Alle Dächer sind mit roten Tonpfannen oder sonstigen Dachpfannen ohne Glasur auszustatten. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig bis zu 40% der zugehörigen Dachfläche.  
 Dachaufbauten und -einschnitte sind mit einer Gesamtlänge von max. 40% der zugehörigen Traufseite, höchstes jedoch mit 6m zulässig.  
**Einfriedungen**  
 Zulässig sind nur Laubholzhecken oder Holzläufe mit senkrechter oder waagerechter Verlattung. Die Höhe aller Einfriedungen wird auf eine max. Höhe von 0,80 m begrenzt.  
**Bewuchs**  
 Als Bewuchs von mehr als 2,00 m Höhe sind nur standortgerechte Laubbäume und Sträucher, sowie Obstbäume (hochstämmige, vorzugsweise alte Sorten oder Wildformen) zulässig. Weitergehende Bepflanzung sh. auch textliche Festsetzungen und Pflanzgebot Pkt. 8). Sämtliche Bäume oder Sträucher sind in aufgelockelter Form einzeln oder in Gruppen auf der Fläche anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
**Befestigung**  
 Die Gehweg- und Stellplatzflächen sind unter Berücksichtigung der offenporigen Gestaltung mit Beton- oder Natursteinpflaster in den Farben rot/grau oder braun zu belegen. Die Fahrbahnfläche der Erschließungsstraße ist mit einer Bitumenplatte als verkehrsberuhigter Bereich ohne Hochborde zu erstellen.  
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Hoffflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit mind. 25% Fugenteil, Öko-Pflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB herzustellen.

FESTSETZUNGEN		PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	
<b>WA</b>	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 ABS.1 NR.11 BauGB
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			STRASZENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB
<b>0,35</b>	GRUNDFLÄCHENZAH. MAX. 0,35	V	VERKEHRSBERUHGTER BEREICH	§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB
<b>II</b>	ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE		<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</b>	§ 9 ABS.1 NR.20 BauGB § 9 ABS.1 NR.25 BauGB
<b>TH</b>	TRAUFGHÖHE MAX. 3,80 M	○ ○	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	§ 9 ABS.1 NR.25A BauGB
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>			<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>o</b>	OFFENE BAUWEISE	---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN	§ 22 BauNVO
---	BAUGRENZE	---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN	§ 23 BauNVO

- Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 - "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode am 11.09.1997, beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung ... am 11.09.1997... erfolgt.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 11.12.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 - "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 - "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.06.1998 bis zum 23.07.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.06.1998 in der Zeitung ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister
- 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 planungsrechtlich relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Wernigerode, den 15.06.98  
 D. Helber  
 Dipl.-Ing. Ilse Kochbeck  
 Dipl.-Ing. Burkhard Helms  
 Offenti. best. Verm.-Ingenieure  
 Dornbergweg 39 a  
 38855 Wernigerode  
 Tel. 0392.43.50.00/55. Fax: 50.00.56
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat in seiner Sitzung am 02.04.1998 beschlossen, daß das eingeleitete Verfahren als Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“ weitergeführt wird.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 22 - „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.09.1997 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 11.09.1997 gebilligt.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie der örtlichen Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.08.98, AZ: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
 Wernigerode, den 13.08.98  
 Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 11.09.1997 erfüllt. Die Beachtung der Hinweise wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.08.98, AZ: ... bestätigt  
 Wernigerode, den 13.01.99  
 Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 22 - „Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
 Wernigerode, den 23.06.1998  
 Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 22 - "Wohnbebauung Rosa-Luxemburg-Straße" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode am 11.09.1997, beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung ... am 11.09.1997... erfolgt.  
 Der Bebauungsplan Nr. 22 ist mithin am 11.09.1997 in Kraft getreten.  
 Wernigerode, den 19.09.1998  
 Der Oberbürgermeister

