



Planunterlagen Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Wernigerode
 Gemeinde: Wernigerode
 Gemarkung: Wernigerode
 Flur: 16
 Maßstab: 1:500
 Stand der Planunterlage (Monat/Jahr): 08/2001
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt: Wernigerode
 am: 28.08.2001
 Aktenzeichen: V 13-1709/2001

Präambel zum Bebauungsplan Nr. 23
 Wohnungsbaugebiet "Wohnanlage Drängetal"

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) bei: BGBl. 1998 I S. 137) in der derzeit gültigen Fassung sowie nach § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09. Februar 2001 (GVBl. S. 50); wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wernigerode vom 8.5.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 23 Wohnungsbaugebiet "Wohnanlage Drängetal" Gemarkung Wernigerode, Flur 16, Flurstücke: 19/17w, 19/2; 19/3; 19/4; 19/5; 22/2; 22/4; 22/6; 22/11; 22/12; 22/13; 22/14; 22/15; 22/16; 22/17; 22/18; 22/19; 22/20; 22/21; 22/22; 22/23; 22/24; 22/25; 22/26; 22/27; 22/28; 22/29; 22/30; 22/31; 22/32; 22/33; 22/34; 22/35; 22/36; 22/37; 22/38; 31/5; 31/6; 31/8; 31/9; 31/10; 31/11; 31/13; 32/3; 32/4; 32/5; 32/6; 32/7; 32/9; 32/10; 32/11; 32/12; 33/5w; 33/5w; 42/3; 42/4; 802/19; 805/19; 1016/19, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses VEP Nr. 17 "Wohnanlage Drängetal" des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 20.02.1997. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt der Stadt am 20.03.1997 bekanntgemacht worden.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.04.1997 bis zum 02.05.1997 während der Dienstzeiten nach § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahme öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, daß während der Auslegungszeit jedermann Gelegenheit hat, den Vorhaben- und Erschließungsplan zu erörtern bzw. Änderungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Auslegung durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 02.04.1998 das Planverfahren als Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnanlage Drängetal" fortzuführen. Die Träger öffentlicher Belange erhalten mit Schreiben vom 08.04.1998 bis zum 11.05.1998 ihre Stellungnahme abzugeben.
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen der Bürger am 15.10.1998 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.1998 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Rates vom 15.10.1998 gebilligt.
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode beschließt am 25.04.2002 den zweiten Entwurf in der Fassung vom 23.03.2002. Die Begründung wird gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2002 bis zum 12.07.2002 während der Dienstzeiten nach § 3 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte mit dem Hinweis, daß während der Auslegungszeit jedermann Gelegenheit hat, den Bebauungsplan zu erörtern bzw. Änderungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.05/02 vom 31.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 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 neuzeitlichen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen der Bürger am 8.5.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 8.5.2003 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Rates vom 8.5.2003 gebilligt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.6.2006 erteilt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, wurden am 30.06.06 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 30.06.06 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf das Geltendmachen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 30.06.06 in Kraft getreten.

Nachrichtliche Übernahme

- Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der §§9/14 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz) im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde und Befunde bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.
- Die öffentliche Zugänglichkeit der unter Denkmalschutz stehenden Energiegewinnungs- und Umwandlungsanlagen ist sicherzustellen. An der Einfahrt des ehemaligen Betriebsgeländes ist von Investor eine Schanze aufzustellen, die auf die vorherige Nutzung des Geländes sowie Art und die Lage der Energiegewinnungs- und Umwandlungsanlagen hinweist.
- Für die an die Gewässer angrenzenden Gewässerschuttbereiche gelten die Vorschriften des § 94 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt sowie die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wernigerode. Der Gewässerschuttbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung und Einzäunung der Grundstücke entlang des Braunen Wassers hat so zu erfolgen, dass für die Gefahrenabwehr die einseitige Erreichbarkeit (von Planstraße A) des Bachlaufes sichergestellt ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

WA 0,4 E/D 4,50 m

- Allgemeines Wohngebiet - gem. § 4 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl
- Bauhöhe als Obergrenze
- Traufhöhe

WASSERFLÄCHEN

- Wasserflächen hier "geöffnetes Verlaufs des Baches Braunes Wasser"

VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßenbegrenzungslinie
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Geländehöhe H₀NN
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung hier als "private Grünflächen"
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung hier als "private Grünflächen"
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung hier als "private Grünflächen"
- Bäume
- Sträucher
- sonst. Bepflanzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Der obere Bezugspunkt (OB), für die, als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe (TH), ist der Schnittpunkt der Verlängerung des Außenmauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt (UB) ist die mittlere Höhe der neuen Geländeoberfläche des Baugrundstückes an den Ecken des Hauptgebäudes.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die, in § 4 Abs.3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht zugelassen.
- Der verdeckte Bachverlauf des Braunen Wassers ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mindestens 80% der gesamten Geländefläche zu öffnen. Auf einer Länge von jeweils maximal 10 m an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches kann auf die Öffnung des Bachverlaufes verzichtet werden.
- Je angefangene 10 m² verdeckt verbleibender Fläche des Bachverlaufes ist vom Erschließungsträger ein heimischer Laubbau und je angefangene 3 m² abgedeckt verbleibender Fläche des Bachverlaufes ein heimischer Strauch anzupflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzliste Pkt. 9 ist für die anzurechnenden Bodenmengen bindend. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind einzuhalten: Bäume: 2x verpflanzt 200 cm Höhe; Sträucher: 2x verpflanzt 100 cm Höhe; Obstbäume: Hochstamm; Stammhöhe 160 cm
- Garagen, Carports und Nebengebäude aller Art sind, je Baugrundstück, bis zu einer Fläche von 25 qm auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Besonderheiten ist:
 - die Oberfläche der Grundstücke nach Ende der Bauarbeiten mit einer 50 cm starken Schicht unbelasteten Bodenmaterials auszufüllen
 - die Errichtung privater Brunnenanlagen im Geltungsbereich nicht gestattet
 - das unverschlitzte Regenwasser verzögert in das Braune Wasser abzuleiten, wobei das gespeicherte Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden kann, eine punktuelle Einleitung in den Untergrund ist untersagt
 - der Bauher über die Art der Bodenbelastung zu informieren.
- Entlang des geöffneten Bachlaufes des Braunen Wassers ist in einem Streifen von 5 m eine Erreichbarkeit des Bachlaufes für die Gefahrenabwehr bzw. zur Reinigung sichergestellt zu stellen. In diesem Bereich sind Anpflanzungen unzulässig, die das Befahren dieses Bereiches behindern. Zäune und Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie im Gefahrenfall leicht zu entfernen sind.
- Die Oberflächen von Parkplätzen, Stell- und Bewegungsfeldern sowie Grundstückszufahrten und Gehwegen sind wasserdrillig zu gestalten.

9. Pflanzliste

Baumarten	maximale Wuchshöhe in m
Apfel	10-20
Ahorn pseudoplatanus	40
Bergahorn	40
Berglinde	40
Eibe	40
Eberesche	15
Eiche	40
Feldahorn	15
Fraxinus excelsior	40
Alnus incana	20
Hainbuche	20
Metelbäume	15
Rothbuche	30
Sand- oder Weißbuche	20-25
Schwarz- oder Roterle	25
Populus nigra	30
Silber- oder Weißweide	25
Tilia platyphyllos	30
Spitzahorn	40
Stieleiche	30
Tranenbuche	40
Traubeneiche	15-20
Prunus avium	15-20
Winterlinde	30
Tilia cordata	30
so wie sämtliche heimischen Obstbäume soweit sie nicht dem intensiven Ertragsbau dienen	

Sträucher

Cytinus scoparius	-2
Rosa pratincolola	2-3
Rhamnus frangula	5
Lonicera xylosteum	3
Philadelphus opulus	4
Corallorhiza innervis	5
Rosa canina	5
Silla sibirica	5
Kornelkirsche	6
Rhamnus cathartica	6
Salis aurita	3
Salis purpurea	3
Ligustrum vulgare	3-5
Roter Hartriegel	5
Sambucus racemosa	5
Salweide	5
Hyperophyllum rhomboides	6
Prunus spinosa	4
Rosa rugifolia	4
Sambucus nigra	4
Schlehe	7
Schöllische Zaunrose	1,5
Schwarzer Holländer	1,5
Schwarze Johannisbeere	1,5
Ribes rubrum	1,5
Weißdorn (zwei Arten)	5
Wilde Brombeere	2
Wilde Himbeere	2
Wolliger Schnellbali	5

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Kartengrundlage: top. Karte M 1:10 000
 Nomenklaturnummer: M-32-10-C-b-2
 Wernigerode SW
 Kartenwerk: TK 10

Vervielfältigungserlaubnis durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung mit Genehmigungsnummer: ... erteilt.

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 23

Wohnungsbaugebiet
 "Wohnanlage Drängetal"

Datum: 20.03.2003

Ingenieurbüro für Bauplanung
 Dipl.-Bauplaner Peter Ende
 Sachverständiger für Hochbau
 Berater der Ingenieure Sachverständiger für Hochbau
 0617 82039 / 81482 Fax 0617 82039
 0617 82039 / 81482 Fax 0617 82039
 e-mail: ingenieur@peter-ende.de