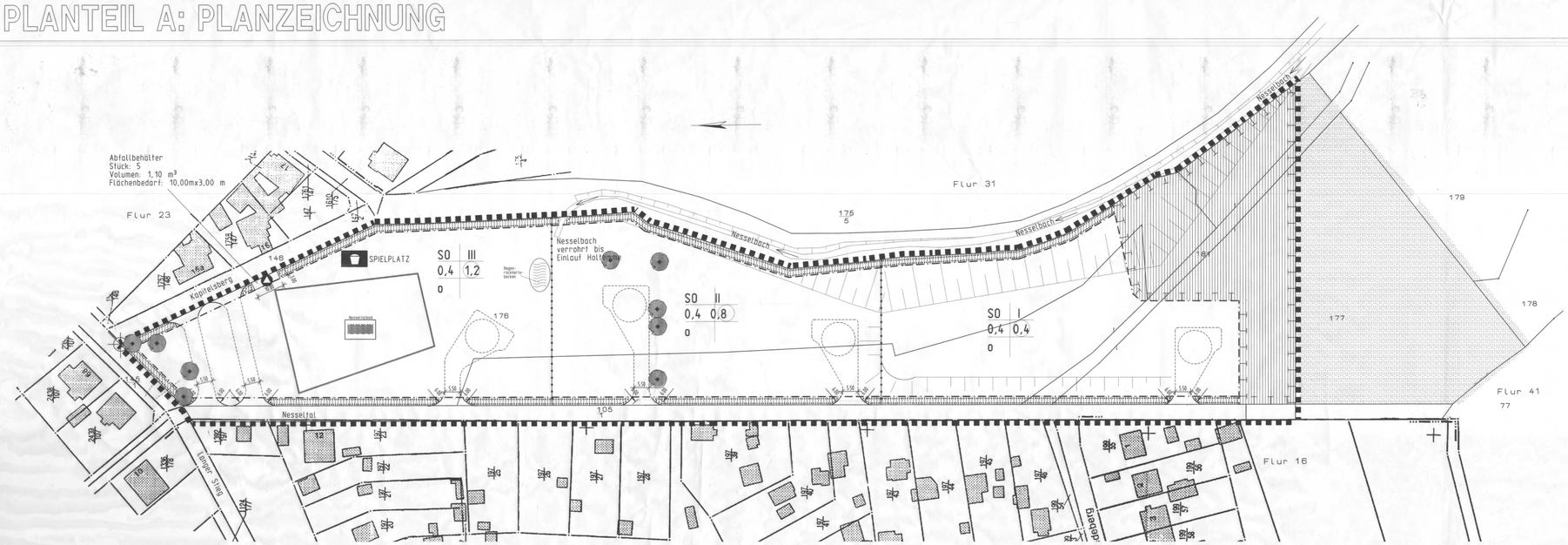
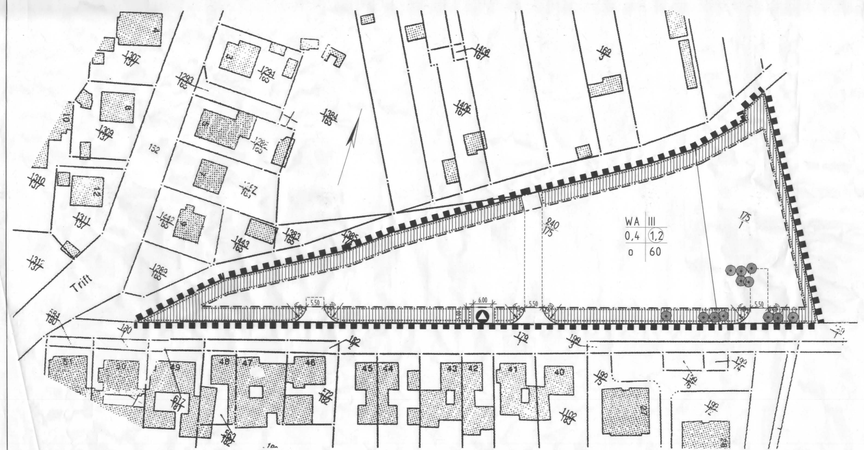
# PLANTEIL A: PLANZEICHNUNG




BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 "FERIENANLAGE NESSELTAL" NESSELTAL




BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 "FERIENANLAGE NESSELTAL" LANGER STIEG

# PLANTEIL B: TEXT

## Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 24 'Ferienanlage Nesseltal'
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*

1.1 Geltungsbereich I ("Nesseltal") Sondergebiet (SO) Ferienhausgebiet mit 90 Ferienhauseinheiten

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Lebensmittel- und Gebrauchsgütern, zur Sport- und Freizeitausübung und Einrichtungen zur Gesundheitsförderung und Körperpflege und eine gesellschaftliche Bademöglichkeit sind nach § 10 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Geltungsbereich II ("Langer Stieg") allgemeines Wohngebiet (WA)

Es sind gemäß §2 Abs. 3 Nr 2 bis 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*

Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß(SO)/(SO II)/(WA)III): SO III: SO II: WA III: = Traufe 4,50 m, = Traufe 6,00 m, = Traufe 6,50 m

Bezugspunkt: Die Höhen werden gemessen in der talseits anstehenden Ebene der Außenkant von DK Gelände

3. *Nebenanlagen*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. *Stellplätze und Garagen*

Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.
Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. *Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung:*

5.1 Auf den beiden Planflächen Nesseltal und Langer Stieg ist der gesamte Bestand zu erhalten, außer den jungen Pappelpflanzungen südlich des Nesselteiches, sowie 15 Bäume entlang des Weges entlang der Straße Langer Stieg die zu fällen sind.

5.2 Es sind Anpflanzungen von 74 Bäumen und 68 Sträuchern vorgesehen.
Die Zahl (50) der Pflanzware befolgt für Bäume an der Straße Nesseltal und Langer Stieg:
3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, für Bäume im übrigen Bereich 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, für Sträucher verpflanzter Strauch ohne Ballen, Höhe 100-150 cm. Für alle Pflanzungen wird eine dreijährige Anwuchs- und Entwicklungspflege festgesetzt.
Folgende Pflanzungen sind vorgesehen:
-20 Kleinkronige Bäume entlang der Straße Nesseltal
-6 Kleinkronige Bäume am Nordende des Nesseltales
-13 gestellte Bäume an der Straße Langer Stieg
-15 Bäume auf der Südseite der dortigen Fläche in Nesseltal
-3 Bäume am Regenrückhaltebecken
-8 Bäume auf den Freiflächen am Langen Stieg
-68 Sträucher auf den Freiflächen in Nesseltal und am Langen Stieg

Baum- und Straucharten zur Verwendung auf den Freiflächen in Nesseltal und am Langen Stieg:

Acer platanoides "Cleveland" Spitz-Ahorn
Betula Pendula Hänge-Birke
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' Zweigriffliger Weißdorn
Malus silvestris Wild-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus domestica Speierling
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Salix caprea Sal-Weide
Tilia cordata 'Greenspire' Kleinblättrige Felsenlinde
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus colurna Baum Haselnuss
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rubus fruticosus Brombeere
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

5.3 Auf dem Gelände der Ferienanlage Nesseltal wird ein naturnaher Regenrückhalteteich von ca. 100-150m² Größe angelegt. Der Teich erhält mit wechselnden Uferprofil der Uferlänge einen naturnah bepflanzten Flachwasserbereich. Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Nesseltalbach hat so zu erfolgen, daß der natürliche Abfluß von 5 l/(s•ha) nicht überschritten wird. Die Bemessung des Regenrückhalteteiches hat entsprechend der ATV zu erfolgen. Das Beckenvolumen muß den Anforderungen entsprechen, wenn ein kritischer Bemessungsregen von 150 l / (s•ha) über eine Zeitdauer von 15 Minuten zum Ansatz gebracht wird.
Weitere Anforderungen an die Gestaltung des Teiches sind:
-eine Tiefe von mindestens 150 cm
-Initialbepflanzung der flachen Uferbereiche
-ein ausgewogenes Verhältnis von Besonnung und Beschattung
Gruppenweise Initialbepflanzung der Flachwasserbereiche mit durchschnittlich einer Pflanze je m²
Carex acutiformis Sumpf-Segge
Carex riparia Ufer-Segge
Glyceria aquatica Großer Wasserschwaden
Glyceria fluitans Flutender Schwaden
Juncus effusus Flatterbinse
Phragmites australis Schilfrohr
Sparganium spec. Igelkolben in Arten
Typha angustifolia Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia Breitblättriger Rohrkolben

Gruppenweise Überpflanzung mit insgesamt 30 Pflanzungen:

Caltha plaustris Sumpfdotterblume
Carylus oxvaliana Hasel
Lythrum salicaria Blutweiderich
Menyanthes palustris Sumpfbergklee

Für die ersten zwei Jahre wird eine Umzäunung in Form eines Knüppelzaunes für die Amphibien im Langen Stieg festgesetzt.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 BauOLSA

1. *Mindestgrößen*

1.1 Dachform: Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
SD I Neigung zwischen 25 und 48 Grad
SD II, DI III und WA III Neigung zwischen 18 und 48 Grad

1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte: Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind zulässig.

1.3 Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Beton- und Tonpfannen zulässig.
Farbe: naturrot(RAL3000-3004)

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Dachfläche überdecken. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn über das Energiekonzept der Anlage nachgewiesen wird, daß ein größerer Flächenbedarf erforderlich ist. Grundsätzlich sind zulässig. Zur Dacheindeckung von Dachaufbauten sind zusätzlich Kupfer und Zink zulässig.

1.4 Fassadengestaltung:
Es sind nur Steinfassaden als Verblender aus Kalksand-, Beton-, Ziegel- und Naturstein, sowie Putzfassaden und Fassaden mit Holzschalung zulässig.
Farben: rot-(RAL 3000-3013), braun- (RAL 8000-8017), gelb- (RAL 140-147), grün-(RAL 363-427), blau-(RAL 5007-5021), grau-(439-448) und weiß

2. *Einfriedungen*

2.1 Einfriedungen sind nur aus folgenden Materialien zulässig:
Holz, Stein und Metall

2.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:
zu den seitlichen Grundstücksgrenzen: 1,00 m
zu den öffentlichen Verkehrsflächen: 1,00 m

3. *Verunstaltungen der Erscheinungsform, Stellplätze und Fußwege*

3.1 Die Beleuchtung der Erscheinungsformen und Fußwege sind mit grün- oder teildurchlässiger Spitzung oder Pflasterung auszuführen. Der Fugenanteil soll mindestens 15% betragen.
Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung zu befestigen.

4. *Ordnungswidrigkeit*

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer in Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
des Katasteramtes: Wernigerode
Gemeinde: Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 16/1, 31
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlage:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt: Wernigerode
am:
Aktenzeichen:

AUSFERTIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „FERIENANLAGE NESSELTAL"
WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

WERNIGERODE, 25.04.2001

HOFMANN
OBERBÜRGERMEISTER

## PRÄAMBEL

Bebauungsplan Nr. 24
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift
Ferienanlage Nesseltal

Aufgrund des § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.August 1997 (BGBl.I,2253), in der derzeit gültigen Fassung und des §81 Abs.3 Satz 1 und Abs.4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.Juni 1994, GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.Juni 1994) in der derzeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 24 'Ferienanlage Nesseltal' bestehend aus dem Lageplan mit Zeichnung und textlichen Teil, sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift vom 21.04.99 als Satzung beschlossen.

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode am 09.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang für den Zeitraum vom 29.07.1998 bis 29.08.1998 erfolgt.
Wernigerode, 29.08.1998 Vollzogen

2. Der vorliegende Bürgerentwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 29.08.1998 bis 29.09.1998 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 29.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Wernigerode, 29.09.1998

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung beschlossen und zur Abwägung gebracht.
Wernigerode, 20.07.1999

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 30.08.1999 bis 30.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 20.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Wernigerode, 30.09.1999

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung beschlossen und zur Abwägung gebracht.
Wernigerode, 23.02.2000

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 29.03.2000 bis 28.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 21.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Wernigerode, 29.04.2000 Vollzogen

7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung wurden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wernigerode, 12.12.2000

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gebilligt.
Wernigerode, 12.12.2000

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 22.01.2001 bis 23.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 12.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Wernigerode, 23.02.2001 Vollzogen

10. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung wurden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wernigerode, 25.04.2001

11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung beschlossen und zur Auslegung gebilligt.
Wernigerode, 25.04.2001

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 27.05.2001 bis 27.06.2001 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 17.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Wernigerode, 27.06.2001 Vollzogen

13. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung wurden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wernigerode, 27.06.2001

14. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit Begründung beschlossen und zur Beschlußfassung über Satzung und Billigung der Begründung vorgelegt.
Wernigerode, 27.06.2001

15. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes mit integrierter örtlicher Bauvorschrift, sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am 26.07.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wernigerode, 26.07.2001

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage
Magdeburg, den 14.09.2001

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.24 'Ferienanlage Nesseltal' mit integrierter örtlicher Bauvorschrift, sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am 26.09.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wernigerode, 26.09.2001

PROJEKT

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 24

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

## FERIENANLAGE NESSELTAL

Gemeinde: Wernigerode Flur: 16/31
Gemarkung: Wernigerode Flurst.: div.


HOMANN-TRÄGER
ARGE NESSELTAL
Friedrichstraße 1
38855 Wernigerode
fon: 03943/634125
fax: 03943/634125

PLANER
MENDLEROSCHAFT
STEINMANN & HUPE
Planung
Statik
Bauleitung
Gutachten
Industrie & Wohnungsbau
Steinmann&Hupe
Osterfeld 55
32479 Hille
fon: 05703/9217-0
fax: 05703/9217-92


| MASSTAB | 1:500 | VERF.KOSTEN | | ZEICHN.-NR. | GENEHM. | INDEX |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GEZEICHNET | K.S. | | | | | |
| DATUM | 22.04.98 | | | | | |
| GEPRÜFT | U.S. | K.S. | | 001 | div. | a |
| GENEHMIGT | DA.DM.JJ | | | | | |

$A_N$ = 691,0 / 1000 = 0,73m²