Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Die festgesetzte Nutzung als Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur Erfüllung folgender kumulativ vorliegender Bedingungen unzulässig:
1. Abschluss der Dokumentation des baulichen Zustands und ggf. vorhandener Altschäden der dem Geltungsbereich des Bebauungsplans benachbarten Gebäude (mit Ausnahme der Gebäude, deren Eigentümer eine entsprechende Dokumentation an ihrem Gebäude ablehnen, was dokumentiert wird) mit Foto- oder Videodokumentation, Risskartierung und ggf. Setzen von Gipsmarken,
2. Abschluss einer planungskonkreten Weiterführung des hydrogeologischen Gutachtens zum Bebauungsplan mit Fortschreibung des hydrogeologischen Gutachtens mit Messwerten bis 12/2019 vom April 2020 (HGN 2020) insbesondere bezüglich der Auswirkungsbewertung der Errichtung von unterkellerten Gebäuden und Tiefgarage und planerischen Vorsorge zum Schutz der Bebauung einschließlich Überprüfung des bis zum Beginn dieser Weiterführung des hydrogeologischen Gutachtens erzielten Datenbestandes und einschließlich einer Aktualisierung der Schlussfolgerungen für die Bauausführung und
3. Abschluss eines Folgekostenvertrags über die Tragung der anteiligen Kosten für die Beweissicherung gemäß dem hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan mit F ortschreibung des hydrogeologischen Gutachtens mit Messwerten bis 12/2019 vom April 2020 (HGN 2020) durch den Bauherrn des jeweiligen Baugrundstücks mit der Stadt Wernigerode
Benachbarte Gebäude im Sinne dieser textlichen Festsetzung sind die Gebäude Große Bergstraße 11, Lindenallee 18, 22, 24, 26, 28 und 30 sowie Walter-Rathenau-Straße 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 und 38.
Die Bedingungen Nrn. 2 und 3 dieser textlichen Festsetzung müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 für das jeweilige Baugrundstück erfüllt werden und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 für deren gesamte gemeinsame Fläche. Ist dies der Fall, treten die Bedingungen für das jeweilige Baugrundstück bzw. den jeweiligen Bereich ein, auch wenn sie für die übrigen Baugrundstücke noch nicht eingetreten sind.

1.4 Bis zum Eintritt aller in der textlichen Festsetzung 1.3 genannten aufschiebenden Bedingungen nach § 9 Abs. 2 BauGB werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 als private Grünfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist die Höhe der Walther-Rathenau-Straße in Fahrbahnmitte auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen. Die Oberkante (OK) ist die Oberkante des eingedeckten Dachs.

2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens auf einer Höhenlage von 259,30 m ü. NHN, im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 mindestens auf einer Höhenlage von 260,65 m ü. NHN und im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 mindestens auf einer Höhenlage von 262,00 m ü. NHN errichtet werden.

2.3 Die Oberkante der Sohle des festgesetzten Garagengeschosses muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB muss am nördlichen Rand im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens auf einer Höhenlage von 255,30 m ü. NHN und am südlichen Rand im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 mindestens auf einer Höhenlage von 258,00 m ü. NHN errichtet werden.

2.4 Die Unterkante der Fundamente von Wohngebäuden muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Mindesthöhe von 3,50 m unter Gelände und mindestens von 254,0 m ü. NHN einhalten.

3. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Kleinkinderspielplätzen gemäß § 8 Satz 1 BauO LSA - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.2 Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an den vorderen Grundstücksgrenzen und längs von festgesetzten Verkehrsflächen nur als Heckenanpflanzungen sowie als offene, lichtdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall mit Heckenpflanzung in mindestens gleicher Höhe zulässig. Die Hecken für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Als Heckenpflanzen ist je Baugrundstück eine beliebige der folgenden Arten bzw. Sorten zulässig:
Liguster *(Ligustrum vulgare 'Atrovirens')*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Feuerdorn *(Pyracantha spec.)*
Eibe *(Taxus baccata)*
Brautspiere *(Spirea x arguta)*

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen zwischen der jeweiligen vorderen Baugrenze und der der Walther-Rathenau-Straße zugewandten Straßenseite des Gebäudes auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur in dem festgesetzten Garagengeschoss zulässig.

3.5 Die zwei festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung sind einzufrieden. Diese Einfriedungen sind als Die zwei festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung sind einzufrieden. Diese Einfriedungen sind als Heckenanpflanzungen oder als offene, lichtdurchlässige Zäune mit Anpflanzung von Hecken in mindestens gleicher Höhe oder von Kletterpflanzen auszubilden. Die Hecken für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der jeweiligen Geländeoberkante zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude nur bis zu zwei Wohnungen zulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 sind je Wohngebäude nur bis zu sechs Wohnungen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit Fahrrechten zu belastende Fläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 ist in teildurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu bef estigen.

7. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 werden Fahrrechte zugunsten von Rettungsfahrzeugen, Feuerwehrfahrzeugen, Umzugsfahrzeugen, Einsatzfahrzeugen der Polizei, von Postzustelldiensten, von ärztlichen Krankenbesuchen und von vergleichbaren Dienstleistungen festgesetzt.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Fläche des festgesetzten unterirdischen Garagengeschosses wird als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gelmeinschaftsgaragen" festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlage dient der Gesamtheit der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind schutzbedürftige Räume an den von der Walther-Rathenau-Straße abgewandten Seiten anzuordnen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 haben Fenster an den Gebäudeseiten und deren Abschnitten, die sich in weniger als 14 m Abstand zur Lindenallee (Flurstück 324) befinden, mindestens die Schallschutzklasse II aufzuweisen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind an den Gebäudeseiten und deren Abschnitten, die sich in weniger als 14 m Abstand zur Lindenallee (Flurstück 324) befinden, in Schlafräumen, die ausschließlich Fenster direkt zur Lindenallee haben, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist als bauliche Vorkehrung zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Rampe der Zufahrt zur Tiefgarage vollständig einzuhausen.
Die Verpflichtung zu dieser baulichen Vorkehrung entfällt, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere technische Lösungen die nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

10.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5, auf denen nur ein unterirdisches Garagengeschoss zulässig sind, ist das Dach des unterirdischen Garagengeschosses außerhalb der mit Fahrrechten belasteten Fläche zu begrünen. Diese Dachbegrünung hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), die DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016), die DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Ausgabe Juli 2018), die DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016), die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) und die Farbsammlungen RAL Classic und RAL Design werden in den Räumen des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode, Schlachthofstraße 6, 38855 Wernigerode während der Sprechzeiten montags, dienstags, donnerstags und freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags von 14:00 bis 18:00 Uhr zur Einsicht bereitgehalten.

10.2 Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden. Diese Dachbegrünungen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB den Anforderungen der „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) an Extensivbegrünungen zu entsprechen.

10.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" und die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 sind außerhalb der Gebäude, außerhalb der mit Fahrrechten belasteten Flächen sowie außerhalb der Fläche einer Wegeverbindung für Fußgänger zwischen den mit Fahrrechten belasteten Fläche und der südlichsten der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" als Rasenflächen im Sinne von Abschnitt 3.1 der DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Ausgabe Juli 2018) herzustellen. Dabei sind die Anforderungen der DIN 18917 zu beachten. Die Herstellung der Rasenflächen hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 zu beginnen. Innerhalb dieser Rasenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumenzwiebeln zulässig.

10.4 Auf den Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 sind außerhalb der Gebäude und der mit Fahrrechten belasteten Flächen mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Dabei sind Mindestabstände zwischen den Bäumen von 8,0 m und Mindestabstände der Bäume zu Gebäuden von 4,0 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in den Gebäuden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Als Bäume sind die folgenden Arten bzw. Sorten und Pflanzenqualitäten zulässig:
- Kegel-Feld-Ahorn *(Acer campestre 'Elsrijk')*, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Feuer-Ahorn *(Acer ginnala)*, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Himalaja-Birke *(Betula jacquemontii)*, Solitärhochstämme, 4x verpflanzt, Kronenbreite 100-150 cm, Gesamthöhe 300-350 cm
- Amberbaum *(Liquidambar styraciflua)*, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Blutbuche *(Fagus sylvatica 'Dawyck Purple')*, Solitärhochstämme, 4x verpflanzt, Gesamthöhe 250-300 cm
- Scharlach-Eiche *(Quercus coccinea)*, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.

10.5 An den festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Diese Festsetzung ist spätestens in der auf die Herstellung der jeweils benachbarten Stellplätze folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Bäume der Artenliste zu ersetzen.
Die Bäume innerhalb des festgesetzten unterirdischen Garagengeschosses sind entweder als Japanischer Blütenapfel (*Malus floribunda*, Solitärhochstämme im Sinne des Abschnitts 2.3.3 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), 4x verpflanzt, Kronenbreite 150-200 cm, Gesamthöhe 200-250 cm) oder als Goldrobinien (*Robinia pseudoacacia 'Frisia'*, Hochstämme im Sinne des Abschnitts 2.3.2 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), 3x verpflanzt mit 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen.
Als Bäume innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sowie der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Zierkirschen *(Prunus hillieri 'Spire')* als Hochstämme im Sinne des Abschnitts 2.3.2 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), 3x verpflanzt mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

10.6 Die Einfriedungen der zwei festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung sind durch Anpflanzung von Hecken oder von Kletterpflanzen zu begrünen. Die Heckenpflanzen sind als zweimal verpflanzte Heckenpflanzen im Sinne des Abschnitts 2.4 der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) mit einer Höhe von 100-125 cm, die Kletterpflanzen sind Topfballen und einer Höhe von mindestens 60-80 cm zu pflanzen. Die Anpflanzung der Hecken oder Kletterpflanzen hat spätestens in der auf die Befestigung der festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die angepflanzten Hecken-oder Kletterpflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Als Heckenpflanzen sind die folgenden Arten bzw. Sorten zulässig:
Liguster *(Ligustrum vulgare 'Atrovirens')*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Feuerdorn *(Pyracantha spec.)*
Eibe *(Taxus baccata)*
Brautspiere *(Spirea x arguta)*

Als Kletterpflanzen sind die folgenden Arten bzw. Sorten zulässig:
Efeu *(Hedera helix)*
Wilder Wein *(Parthenocicus tricuspidata 'Veitchii')*
Kletter-Hortensie *(Hydrangea petiolaris)*

An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens zweijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Hecken-oder Kletterpflanzen sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Hecken-oder Kletterpflanzen der Artenliste zu ersetzen.

10.7 Die öffentlichen Grünflächen längs der nördlichen Grenzen der Flurstücke 318 und 320 der Flur 14 der Gemarkung Wernigerode sowie längs der östlichen Grenzen der Flurstücke 320 und 322 der Flur 14 der Gemarkung Wernigerode sind als Baumreihen mit insgesamt mindestens 15 Bäumen auszubilden. Diese Festsetzung ist spätestens in der auf die Herstellung der jeweils angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Als Bäume ist die Sorte 'Rancho' der Art Winterlinde *(Tilia cordata)* als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016) für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschrift als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB):

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen vom 23.06.1991 (Wernigeröder Volksstimme vom 03.058.1991) in der Form der 1. Änderungssatzung vom 21.06.2001 (Amtsblatt der Stadt Wernigerode Nr. 07/2001 vom 28.07.2001). Beschluss zur Weitergeltung der örtlichen Bauvorschrift vom 09.12.2010 (Amtsblatt der Stadt Wernigerode Nr. 12/2010 vom 18.12.2010), nicht anzuwenden.

1. Materialien

1.1 Bei Außenbauteilen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 die Verwendung von glänzenden Materialien, von Kunststoffen oder von Nachbildungen natürlicher Baustoffe unzulässig.

1.2 Als Dachdeckung geneigter Dachflächen von Wohngebäuden sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nur rote Tonziegel zulässig. Rote Ziegel haben einen der Farbtöne 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) oder 3016 (Korallenrot) der Farbsammlung RAL Classic.

1.3 Zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind nur Farbtöne der Farbsammlung RAL Design mit einer Helligkeit L von mindestens 40 und einer Buntheit C von bis zu 70 zulässig.

2. Dachform

2.1 Die Dächer von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind mit einer Neigung von 28° bis 50° auszubilden, Pultdächer sind mit einer Neigung von 22bis 50 auszubilden.

2.2 Flachdächer sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 auf untergeordneten Teilflächen eines Wohngebäudes zulässig. Untergeordnet sind Teilflächen eines Wohngebäudes, wenn diese insgesamt höchstens 1/3 der Grundfläche des jeweiligen Wohngebäudes einnehmen.

2.3 Das Dach des im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis WA 5 festgesetzten Garagengeschosses ist mit mindestens zwei Öffnungen von jeweils mindestens 60 m² Grundfläche und insgesamt mindestens 125 m² Grundfläche zu versehen. Zwei dieser Öffnungen müssen sich an den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen auf der Fläche des festgesetzten Garagengeschosses befinden.

3. Dachgestaltung

3.1 Dachgauben müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 von den Enden der Traufe der jeweiligen Seite des Gebäudes einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

3.2 Zwerchhäuser müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 von den Enden der Traufe der jeweiligen Seite des Gebäudes einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten und dürfen eine Breite von jeweils 5,0 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser sind mit Satteldächern auszubilden.

3.3 Alle Gauben an einer Seite des Gebäudes dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Traufländge der jeweiligen Gebäudeseite und in ihrer lichten Fensterhöhe 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur Einzel- und Doppelgauben zulässig. Gauben mit 3 Fenstern können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ansonsten bei angrenzenden Aufenthaltsräumen das Mindestmaß für eine ausreichende Bellichtung mit Tageslicht nach § 46 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA nicht eingehalten werden kann.

3.4 Dachgauben einschließlich Schleppgauben müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 eine Dachneigung von mindestens 22° aufweisen. Dachgauben sind mindestens eine Ziegelreihe unter dem First einzubinden.

3.5 Die Dachflächen von Dachgauben sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 mit demselben Material wie die übrige Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zu decken.

3.6 Auskragende Flachdächer sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nur in Hauseingangsbereichen eines Gebäudes zulässig.

3.7 Das Anbringen von Photovoltaikanlagen und von Solarthermieanlagen ist nur auf Dächern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 nur aus nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien zulässig.

4. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

III Hinweis

Die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), die "Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), die DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Ausgabe Juni 2016), die DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Ausgabe Juli 2018), die DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Ausgabe Dezember 2016), die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) und die Farbsammlungen RAL Classic und RAL Design werden in den Räumen des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode, Schlachthofstraße 6, 38855 Wernigerode während der Sprechzeiten montags, dienstags, donnerstags und freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags von 14:00 bis 18:00 Uhr zur Einsicht bereitgehalten.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
TH	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Traufhöhe	(§ 18 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Oberkante	(§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5. Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Geh- und Radweg	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Zweckbestimmung: Abfallentsorgung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7. Grünflächen

V	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:	(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung der Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Beschriftungen an der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) in m
Hausform	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante OK in m

Vorschlag für künftige Flurstücksgrenzen

Bestandsangaben

36	Gebäudebestand mit Hausnummer		Böschungen
	bestehende Flurstücksgrenzen	260.93	Höhenangaben m ü. NHN
87/2	Flurstücksnummer		Zaun
	Bordverlauf		Laubbäume (Auswahl)
			Nadelbäume (Auswahl)

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 49 Wohngebiet „Küchengarten / Walther-Rathenau-Straße" bestehend aus der Plan- zeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 13.11.2020 Oberbürgermeister

1.Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 17.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 26.09.2015 erfolgt.

Wernigerode, 13.11.2020 Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.09.2015 gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wernigerode, 13.11.2020 Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 17.09.2