

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Die Errichtung von dauerhaften Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe der baulichen Anlagen gelten vom Bezugspunkt in der Mitte der von den baulichen Anlagen überbauten Fläche. Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planunterlagen eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.
 - Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschoss eines Gebäudes gemessen.
- Nebeanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- 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.
- Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Stellplätze und deren Zufahrt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind in wasserzuleitender Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Grundstückbaum
 - Im Plangebiet sind 3 Bäume, Stammumfang 12/14 cm, der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Pflanzungen sind die Mindestabstände gem. § 34 Nachbarschaftsgesetz LSA zu beachten und einzuhalten.
 - Artenliste 1 Grundstücksbaum (Qualität: Hochstamm Stammumfang 12/14 cm)
 - Röllenscheibe (Prunus x hillii Spre)
 - Magnolie (Magnolia x bodinera Merrill)
 - Kupfer-Felsenkirsche (Amelanchier lamarckii)
 - Nestmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume
 - Im Plangebiet sind 3 Nestmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu herzustellen.
 - Allgemeines:
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
 - Die Baumpflanzungen an den Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,30 m haben.
 - Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumarbeiten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
 - Artenzusätzliche Sperrfristen (01.03.09) gemäß § 39 BImSchG sind bei Arbeiten, welche die Besetzung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Bruttoflächen stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zerstört bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgesetzt wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BImSchG).
 - Schottergärten werden nicht zugelassen.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortmechanischen und standortgerechten Pflanzen als Hauptgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
 - Lärmschutz
 - Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Bundesstraße orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch eine hinreichendes Schalldämm-Maß der Aussenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schalldämmes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 7 der DIN 4109-12/19 zu erfolgen, wobei von den in Bild 11 des schallschutztechnischen Gutachtens 1/9-2/201 von Aco-control GmbH vom 26.06.2020/12.2020 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Außenhörräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Aussenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
- Zur Bundesstraße zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet.
- Außenbereiche sind nur auf der Lärmgegenwärtseite zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Baumschutzsitzung
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem Sachgebiet Grünanlage vereinbar ist. Die Baum-schutzsitzung der Stadt Wernigerode (Stand vom 03.08.2016) ist zu berücksichtigen.

Bodenmerkmal
Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen von Bodendenkmalen der Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Landreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 93, 14(2) und 14(6) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

HINWEISE:

Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Bodenschutz
Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Erschließung der zuständigen Behörde des Landreises Harz. Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

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)

- Fassadengestaltung
 - Kunstverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- Dächer
 - Als Hauptdächer sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.
 - Für die Dachbedeckung der neu errichteten Hauptgebäude sind nur rote Farbtonen in Abhängigkeit von der Dachneigung an die RAL-Nr. 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3003 (Rubrorot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Kardinalrot) sowie deren handelsübliche Mischungen zulässig.
- Für die Dachbedeckung der Hauptgebäude sind nur matte (nicht glänzende) Ton- oder Betonziegel oder Beton- oder Bitumenziegel zu verwenden.
- Sonnenkollektoren
 - Die Verwendung von Sonnenkollektoren (Wärmeerzeugung) und Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) ist zulässig.
- Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind nur als Zäune oder Hecken zulässig. Zäune, ausgenommen Pfeiler, dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,0 m bezogen auf die Geländehöhe am Standort der Einfriedigung haben, um den Straßerraum optisch nicht zu sehr einzusperren. Cablonen, Beton- oder Kunststoffzäune sind ausgeschlossen.
- Genehmigungspflicht
 - Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die örtlichen Bauvorschriften der Nummer 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellen, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, Stadtplanungsamt, SG Bauordnung.
 - Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden.

1 Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsbüros der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.
2 Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53175 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsbüros der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

GRZ	GRZ	GFZ	GFZ
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse offene Bauweise

Traufhöhe

Sonstige Planzeichen

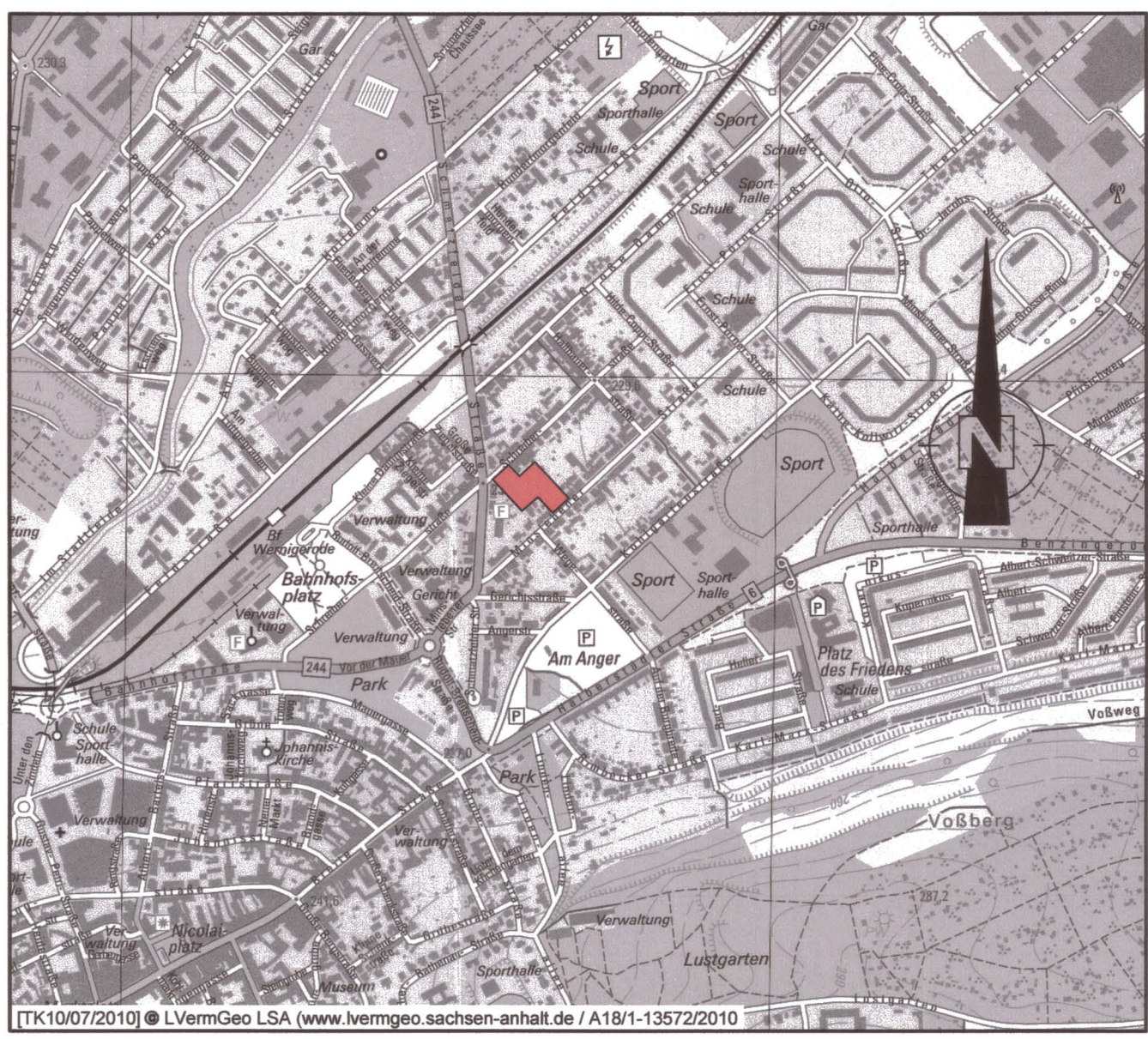
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Darstellung Lärmpegelbereich B-Plan "Schreiberstraße/Minslebener Straße" (siehe Gutachten öko-control GmbH vom 26.06.2020/01.12.2020)

Legende Planunterlage:

Zaun	Flurstücksgrenze
Tor	Flurstücknummer
Kanaldeckel	Geländehöhe
Wasserschieber	Mast
Ablauf	
Hydrant	
Gesschieber	
Schaltkasten	



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.07.2018 (GVBl. LSA, S. 187), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 64 "Schreiberstraße/Minslebener Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 04.03.2021

[Signature]
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 02.07.2020.
Wernigerode, 04.03.2021
[Signature]
Oberbürgermeister
- Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 8
Stand der Planunterlage: 28.05.2019
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.02.2007 (Aktenzeichen: A9-32274/07)

- Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 in der Fassung vom 20.03.2020, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Wernigerode, 04.03.2021
[Signature]
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.09.2020 aufgefordert worden.
Wernigerode, 04.03.2021
[Signature]
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 25.02.2021 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 64 in der Fassung vom 27.01.2021 (Plan/14.12.2020 (Begründung) als Satzung beschlossen.
Wernigerode, 04.03.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 64 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wernigerode, 04.03.2021
[Signature]
Oberbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 64 in der Fassung vom 27.01.2021 (Plan/14.12.2020 (Begründung) am 27.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Wernigerode, 31.03.2021
[Signature]
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz
Ilsenburg/Harz, 02.03.2021
[Signature]
Planverfasser

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 64

"Schreiberstraße/Minslebener Straße"

- mit örtlicher Bauvorschrift -

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 158/1 und Teillflächen der Flurstücke 159/1 und 160/1 der Flur 8 Gemarkung Wernigerode

Maßstab: 1:500
27.01.2021 (Satzungsexemplar)

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz