Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.

2. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1 Die festgesetzen 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 Planunterlage eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.

2.2 Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwans mit der oberen Dachhaut des obersten Geschoss eines Gebäudes gemessen.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.2 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.

4. **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.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Stellplätze und deren Zufahrt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100[1] (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.

6. **Grünflächen**

6.1 Grundstücksbaum
Je Baugrundstück ist ein Baum, Stammumfang 12/14, der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen bzw. der festgesetzte Bestand an Bäumen (zeichnerische Festsetzung) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbauarbeiten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Dies gilt auch für den festgesetzten Bestand an vorhandenen Bäumen.
Artenliste I Grundstücksbaum (Qualität Hochstamm [HS] Stammumfang 12/14)
Mehlbeere (Sorbus aria), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Mispel (Mespilus germanica), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Weißdorn (Crataegus) in Sorten, ungefüllt blühend, Zierkirsche (Prunus) in Sorten, ungefüllt blühend

6.2 Pflanzung einer Strauchhecke
Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern undsonstigen Bepflanzung vorgesehene Fläche sind je 4 m² 1 Strauch der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden. Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbauarbeiten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
Artenliste II Sträucher (Qualität 3xv 125-150)
Feuer-Ahorn (Acer ginnala), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Rotblättriger Zeilernuss (Corylus avellana Fosconubra), Hartriegel (Cornus alba Sibirica), Gelbholz-Hartriegel (Cornus sericea Flaviramea), Schneeball (Viburnum opulus Compactum), Forsythie (Forsythia x intermedia Spectabilis), Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum King Edward VII), Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)

6.3 Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

7. **Lärmschutz**

7.1 Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Straße orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Aussenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 7 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in Bild 8 des schalltechnischen Gutachten 1-19-05-361-RevI2 von öko-control GmbH vom 19.05.2021 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Bei den Umfassungsbauteilen (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße auf der Grundlage der Berechnungsformel 6 aus Abschnitt 7 der DIN 4107 einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliche Luftschalldämmung des Aussenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Aussenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

7.3 Zur Straße "Am Galgenberg" zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet.

8. **Niederschlagswasserentsorgung**
Die maximale Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal beträgt 16,5 l/s, wobei pro Einfamilienhaus 1,0 l/s und je Mehrfamilienhaus 1,5 l/s eingeleitet werden darf. Darüberhinausgehende Abflussmengen sind über Rückhalte- und Nutzungssysteme (Stauraumkanal) zu speichern.
Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme – Bode einzureichen.

Nachrichtliche Übernahme

1. **Baumschutzsatzung**
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem Sachgebiet Grünanlagen vereinbar ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (Stand vom 03.08.2016) ist zu berücksichtigen.

2. **Stellplatzsatzung**
Die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode als örtliche Bauvorschrift vom 13.03.2004 ist zu berücksichtigen.

3. **Nicht überbaubare Fläche des bebauten Grundstücks**
Es gilt der § 8 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

HINWEISE:

1. **Kampfmittel**
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegenende Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

2. **Bodenschutz**
Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.
Sollten die Wohnhäuser mit einer Heizölverbraucheranlage ausgestattet werden, so sind diese gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Weiterhin wäre die Heizölverbraucheranlage aufgrund der Lage, Bauweise (oberirdisch/unterirdisch) und der noch unbekannten Größe (Fassungsvolumen) vor Inbetriebnahme und ggf. anschließend alle 2,5 bis fünf Jahre (Sachverständigen-) prüfpflichtig.

3. **Bodendenkmal**
Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9(3), 14(2) und 14(9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

4. **Löschwasser**
Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerken Wernigerode GmbH und kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten" vom 16.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen. Für die Löschwasserversorgung steht folgender Hydrant zur Verfügung, der die erforderliche Versorgung sicherstellen:
- Hydrant Am Galgenberg 57 (Leistung: 58,8 m³/h, Entfernung ca. 75 m)
- Hydrant Friedrich-Neumann-Straße 50 (Leistung: 57 m³/h, Entfernung ca. 110 m)

5. **Feuerwehraufstellfläche**
Je nach Grundstücksaufteilung wird eine Feuerwehraufstellfläche erforderlich, die eine entsprechende Beschilderung erhält. Im Erschließungsbereich sind von der Friedrich-Naumann-Straße aus, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" im Rahmen der Genehmigungsebene auszuführen.

6. **Telekommunikation**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Örtliche Bauvorschrift mit Festsetzungen zur Gestaltung der äußeren baulichen Anlagen

gem. § 85 Abs. 1, 2 und 3 der BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Materialien**
Bei Doppelhausbebauungen sind die Außenfassaden (Material und Farbton) sowie die Dächer (Form, Neigung, Farbton) aufeinander abzustimmen.

2. **Außenwände:**

2.1 Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie neonfarben, grelle und / oder fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
Unzulässig zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind die Farbtöne der Farbsamm-lung RAL Classic 1016 - Schwefelgelb, RAL 1018 – Zinkgelb, RAL 1021 – Rapsgelb, RAL 1026 – Leuchtgelb, RAL 2005 – Leuchtorange, RAL 2007 – Leuchthellorange, RAL 3024 – Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 4003 - Erikaviolet, RAL 4010 – Telemagenta, RAL 5012 – Lichtblau, RAL 6018 – Gelbgrün und vergleichbare Farbtöne anderer Farbsammlungen.

2.2 Bei den Außenfassaden sind folgende Materialien zulässig:
- Mineralischer Putz in pastell- oder erdigen Farben
- Kellergeschosse bzw. Sockel können zusätzlich verklinkert (rote oder gelbe Klinker) oder aus Naturstein gefertigt werden.
- Im Giebeldreieck sind zusätzlich senkrechte Holzverbretterungen, rote Berliner Biberschwänze oder Schieferverkleidungen zulässig.

3. **Dächer:**

3.1 Als Dachformen sind bei den Wohnhäusern Satteldächer und abgewalmte Dächer zulässig.

3.2 Terrassendächer und untergeordnete Anbauten (unter 50% der Wohnfläche) sind auch mit Pultdächern zulässig.

3.3 Es ist ein Dachneigungswinkel von mind. 45° aufzunehmen.

3.4 Zulässig sind als Dacheindeckung Betondachsteine oder Tondachziegel in naturroter Farbgebung. Ergoben (glänzend oder matt) sind unzulässig.
Es sind folgende Farbtöne und deren handelsübliche Mischungen der Farbsammlung RAL Classic[2] zulässig: RAL 2001 – Rotorange, RAL 2010 – Signalorange, RAL 3001 – Signalrot, RAL 3002 – Karminrot, RAL 3013 Tomatenrot oder RAL 3016 Korallenrot.

4. **Zäune und Sichtschutz**

4.1 Es sind nur Zäune aus Metall (keine Stabmattenzäune oder Holz) zulässig.

4.2 Stabmattenzäune und Sichtschutzzäune (ab 2 m genehmigungspflichtig) sind unzulässig entlang der Straße. An den öffentlichen Straßen beträgt die max. Zaunhöhe 1,20 m.

4.3 Nadel- bzw. Koniferenhecken entlang der Straße sind unzulässig.

5. **Genehmigungspflicht:**
Die Errichtung und die Änderung von Anlagen an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gem. § 85 Abs. 2 Satz 2 der BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.

6. **Ordnungswidrigkeiten:**
Ordnungswidrig handelt, wer 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 5000 Euro geahndet werden.

[1] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamtes der Stadt Wernigerode während der Dienstzeiten eingesehen werden.
[2] Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamtes der Stadt Wernigerode während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 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

WA | 0,4 | 0,8 | II | ED | TH

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise

Traufhöhe

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

privat — Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

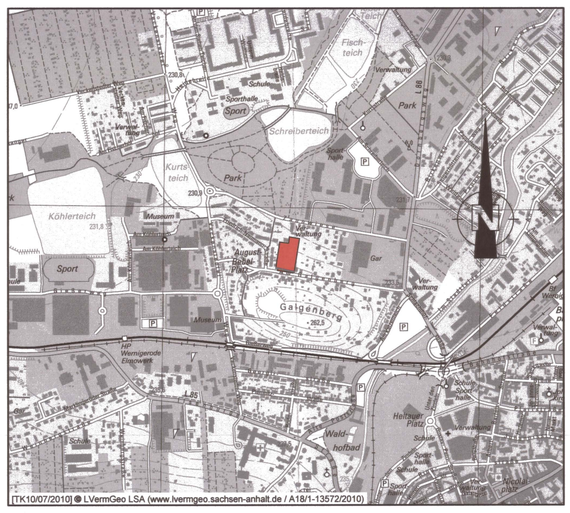
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

IV / III / II — Darstellung Lärmpegelbereich B-Plan "Am Galgenberg" (siehe Gutachten öko-control GmbH vom 19.05.2021)

Legende Planunterlage

- Böschung
- Zaun
- Kanaldeckel
- Wasserschieber
- Ablauf
- Hydrant
- Gasschieber
- Laubbaum, Stammdurchmesser
- Flurstücksgrenze
- 2095 Flurstücksnummer
- 238.69 Geländehöhe



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 72 "Am Galgenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 20.07.2021
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 05.11.2020.
Wernigerode, 20.07.2021
Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 4
Stand der Planunterlage: 10.09.2019
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.02.2007 (Aktenzeichen: A9-32274/07)

3. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 dem Entwurf des Bebaungsplanes Nr. 72 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom 15.09.2020 sowie der Begründung in der Fassung vom 11.09.2020, haben in der Zeit vom 07.12.2020 bis 13.01.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 28.11.2020 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Wernigerode, 20.07.2021
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träfer öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.01.2021 aufgefordert worden.
Wernigerode, 20.07.2021
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 15.07.2021 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 Bebaungsplan in der Fassung vom 01.06.2021 als Satzung beschlossen.
Wernigerode, 20.07.2021
Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wernigerode, 20.07.2021
Oberbürgermeister

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 72 in der Fassung vom 01.06.2021 am 28.08.2021 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Wernigerode, 30.08.2021
Oberbürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz
Ilsenburg/Harz, 16.07.2021
S. Lako

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 72
"Am Galgenberg"

- mit örtlicher Bauvorschrift -

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2095, 2157, 325 und die Teilfläche des Flurstücks 2155 der Flur 4 Gemarkung Wernigerode.

Maßstab: 1:500
(Rechtsplan)

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz

0:\Plan\ - T:\CADD\1\CAD_Projekte\Wernigerode\358-Plan-Galgenberg_Rechtsplan.dwg, 22.07.2021