

**Präambel**

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 05. April 2002 (BGBl. I. S. 1250) wird nach Beschlußfassung des Stadtrates Wernigerode vom 03.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 Wohngebiet "Am Conventbach" bestehend aus dem Lageplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 16.04.2004 als Satzungsanlass.

Wernigerode, den 02.07.2004  
Der Oberbürgermeister

**Verfahrensvermerke**

- 1. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde am 27.03.2003 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates (Beschluss 18/2003) der Stadt Wernigerode beschlossen.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
1a. Die Veröffentlichung erfolgte am 03.05.2003 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch öffentliche Auslegung vom 13.05.2003 bis 16.06.2003 durchgeführt. Gleichzeitige wurde eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.11.2003 einschließlich Begründung wurde am 27.11.2003 vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
3. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.12.2003 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.11.2003 einschließlich seiner Begründung wurde vom 12.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 ausgelegt.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 08.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
5. Der Stadtrat Wernigerode hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2004 geprüft.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 1. April 2004). Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Gemarkung Wernigerode; Flur 3: Flurstück 96/29 (tw.), 406/96, 483/96, 484/96 (tw.), 485/96, 487/96, 206 (tw.), 209; Flur 4: 149/2 (tw.), 528, 530, 531
Maßstab: 1 : 500
AZ der Vervielfältigungsgenehmigung: E 4125/2002
Wernigerode, den 22.06.2004
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
7. Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde am 03.06.2004 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 03.06.2004 gebilligt.
Wernigerode, den 25.06.2004
Der Oberbürgermeister
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 03.06.2004 am 03.07.2004 im Amtsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Veröffentlichung erfolgte der Hinweis auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung.
Wernigerode, den 02.07.2004
Der Oberbürgermeister

**Teil A Planzeichnung**

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 35 Wohngebiet "Am Conventbach" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2004 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 03.06.2004 identisch ist.
Wernigerode, den 02.07.2004
Der Oberbürgermeister



**Teil B Textliche Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998, S. 137); zuletzt geändert durch Artikel 12 OLGVVerfÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850), und der Bauzuvorverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)
1.1 Die Flächen im Geltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 [3] BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 [6] 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der offenen Bauweise nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
3. Höhen (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
3.1 Für die Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches werden als maximale Höhen baulicher Anlagen festgesetzt:
Traufhöhe: 4,50 Meter Firsthöhe: 10,0 Meter
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes innerhalb der überbauten Grundfläche. Die Fußbodenoberkante darf die Höhe von maximal 30 cm über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.
4. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 [1] 2 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
4.1 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO gemäß § 23 [5] BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 [1] und 6] BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4.2 Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 gilt nicht für die nicht überbaubaren Flächen in einer Breite von fünf Metern entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die Gewässerschonstreifen des Conventbaches gemäß § 94 WG LSA sind. Dort ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO gemäß § 23 [5] BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 [1] und 6] BauNVO nicht zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)
5.1 Das auf den zukünftigen Baugrundstücken entlang der Marklingeröder Straße sowie das auf den Baugrundstücken westlich des öffentlichen Erschließungsweges anfallende Oberflächenwasser ist mittels Einlauf in eine 5m²-Zisterne und Oberlauf in ein Mulden-Rigolen-System zu entwässern. Das innerhalb des unmittelbar südlich an den Conventbach angrenzenden Baufeldes anfallende Oberflächenwasser ist direkt in den Conventbach einzuleiten. Das auf den übrigen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist mittels Einlauf in eine 5m²-Zisterne, einen gesammelten Oberlauf innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche und von dort in eine Mulde innerhalb der privaten Grünfläche zu entwässern. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls in eine Mulde innerhalb der privaten Grünfläche zu entwässern.
5.2 Die Wege sowie die Stellplätze einschließlich Carports auf den Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
5.3 Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage und der Erhalt von Wasserflächen zulässig.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] 21 BauGB)
6.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet.
7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] 24 BauGB)
7.1 Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand darf die Höhe von 3 m über den jeweiligen Höhen der Fußbodenoberkanten der zur Lärmschutzwand nächstgelegenen Gebäude nicht überschreiten.
7.2 Innerhalb des in der Planzeichnung mit WA\* gekennzeichneten Teilbaufeldes sind die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße R<sub>w,ext</sub> gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von 35 dB(A) einzuhalten. Die Festsetzungen gelten für Wohngebäude entlang der dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb zugewandten Fassaden sowie den nördlich, um bis zu einschließlich 90° seitlich abgeknickten Fassaden.
7.3 Eine Ausnahme von der Festsetzung 7.2 ist zulässig, wenn auf andere Weise (Anordnung der Wohnungsgrundrisse) ein ausreichender Schallschutz sicher gestellt werden kann.
8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] 25a BauGB)
8.1 Auf der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 2 x verpflanzte Sträucher mit Ballen und einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.
8.2 Es ist pro Baugrundstück, auf dem keine mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ausgewiesen ist, mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum/Obstbaum mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.
8.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind insgesamt fünf heimische standortgerechte Laubbäume/Obstbäume mit Arten der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 [8] BauGB)**

- Gewässerschonstreifen § 94 Wassergesetz Land Sachsen Anhalt (WG LSA)
[1] Für die an Gewässer angrenzenden Geländestreifen (Gewässerschonstreifen) in einer Breite von 5 Metern bei Gewässer zweiter Ordnung gelten die Abstände 2 bis 4.
[2] Im Gewässerschonstreifen dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, den Hochwasserschutz, die Verfüngung des Bestandes oder der Gefahrenabwehr erforderlich ist.
[3] Die Wasserbehörde kann Abweichungen vom Absatz 2 zulassen, wenn ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse erforderlich ist.
[4] Soweit dies zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 erforderlich ist, kann die Wasserbehörde anordnen, dass Gewässerschonstreifen mit geeigneten Gehölzen bepflanzt oder sonst mit einer geschlossenen Pflanzendecke versehen werden, die Art der Bepflanzung und die Pflege der Gewässerschonstreifen regeln und die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auf Gewässerschonstreifen untersagen.

**HINWEIS**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen durch Geruchs- und Lärmeinträgen vorbelasteten Bereich in Gemengelage handelt.

**ANHANG**

Pflanzliste:
Großkronige Laubbäume: Acer platanoides, Betula pendula, Juglans regia, Castanea sativa, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Walnuss, Eßkastanie, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Feld-Ahorn, Gemeine Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Traubenkirsche, Nordische Eberesche
außerdem: Obstbäume als Hochstamm
Sträucher: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata agg., Euonymus europaea, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Ribes uva-crispa, Rosa canina agg., Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Gemeiner Spindelstrauch, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Purgier-Kreuzdorn, Faulbaum, Juhornholz, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Hunds-Rose, Gewöhnliche Brombeere, Echte Himbeere, Salweide, Schwarzer Holunder

**Teil A Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB)
[WA] Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB)
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
0.8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH:4,5m maximale Traufhöhe baulicher Anlagen
FH:10,0m maximale Firsthöhe baulicher Anlagen
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 [1] 2 BauGB)
[△] nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 [1] 11 BauGB)
[diagonal lines] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[ ] Fuß- und Radweg
[V] Verkehrsberuhigter Bereich
[ ] Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 [1] 15 BauGB)
[PG] private Grünfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 [1] 25 BauGB)
[ ] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
7. Sonstige Planzeichen
[ ] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 [7] BauGB)
[ ] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[ ] Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 [1] 21 BauGB)
[ ] Lärmschutzwand
8. Darstellungen ohne Normcharakter
[diagonal lines] Gebäude
[ ] Flurstück
[ ] Flurstücksgrenze
[ ] Flurbezeichnung
[ ] Geschossigkeit
[ ] Gebietsbezeichnung
[ ] Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)
[ ] Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
[ ] Trauf- und Firsthöhe
[ ] Bauweise

**Stadt Wernigerode**  
Landkreis Wernigerode

**Bebauungsplan Nr. 35**  
Wohngebiet "Am Conventbach"

Entwurf zum Satzungsbeschluss M 1 : 500 16. April 2004

