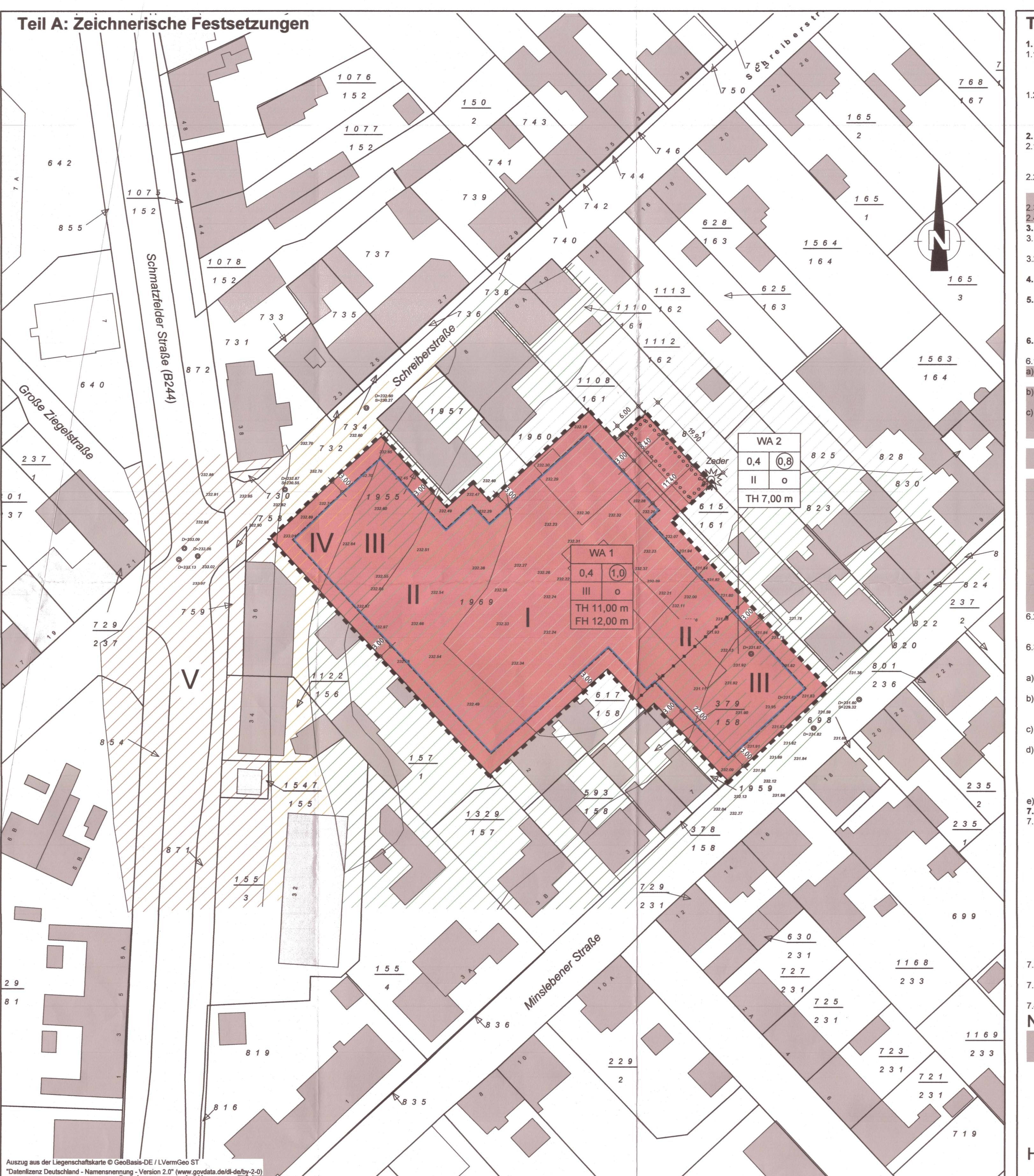


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2014 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S.150) i.V.m. §§ 6 und 44 (3) des Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung am 11.12.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße/Minslebener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt. Das Planverfahren wurde gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.



Verfahrensvermerke

1. Aufstellung
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses zur 1.Änderung des Stadtrates Wernigerode vom 08.05.2025.



2. Kartengrundlage
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur: 8
Stand der Planunterlage: 12/2024
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, © Geobasis-DE / LVerMGeo ST
"Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (www.govdata.de/dl-de/by-2.0)

3. Billigung und öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße/Minslebener Straße“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen.
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 dem Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 12.06.2025 auf der Internetseite der Stadt Wernigerode sowie am 08.06.2025 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2025, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und integrierter örtlicher Bauvorschrift, sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis einschließlich 20.07.2025 im Internet unter www.wernigerode.de sowie im Gebäude der Stadt Wernigerode, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung (Neues Rathaus) während der Dienstzeiten gemäß § 13a (1) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt.



4. Beteiligung der berührten Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit digitalem Schreiben vom 12.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.07.2025 aufgefordert worden.



5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Wernigerode hat am 11.12.2025 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und die 1.Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und integrierter örtlicher Bauvorschriften, in der Fassung vom 06. November 2025 als Satzung beschlossen.



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauVO)**
2.1 Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe der baulichen Anlagen gelten vom Bezugspunkt in der Mitte der von den baulichen Anlagen überbauten Fläche im Sinne des § 23 (1) BauVO zulässig.
2.2 Die Tiefenmaße (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Scheitelpunkt der Gebäudeaußenwand durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planunterlage eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.
2.3 Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum First (oberer Abschluss des Gebäudes) gemessen.
2.4 Das Dachgeschoss ist 50% kleiner als das 1. und 2. Vollgeschoss auszubilden.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 23 (5) Satz 1 und 2 BauVO Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) Satz 1 und BauVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (1) BauVO zulässig.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 23 (5) Satz 2 BauVO überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie sonstige Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (1) BauVO zulässig.
4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltingerbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Oberflächenbefestigung / -entwässerung (§ 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 wasserdrücklassiger Bauweise mit einem Abflusswehr 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. 21 BauGB)**
5.1 Grünlandschaftsplanung / Straßenpflanzungen
a) Im Plangelände sind 3 Baumarten, Stammumfang 12/14 cm, der Artenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Zuge der Pflanzungen sind die Mindestabstände gem. § 34 Nachbarschaftsgesetz LSA zu beachten und einzuhalten.
b) Nicht überbaut und nicht versiegte Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen der Artenliste II zu begrünen / zu bepflanzen.
c) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauG) ist eine dreireihige Strassecke aus standortheimischen, heimischen Sträuchern der Artenliste II mit einer Breite von min. 3 m anzupflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Die Gehölze sind in den Reihen versetzt gegeneinander zu pflanzen. Artenliste II: Qualität Hochstamm Stammumfang 12/14)
• Schnebaum (Sophora japonica)
• Baumknopf (Magnolia kobus)
• Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarkii)
Artenliste II – standortheimische Sträucher (Qualität 3xV 125-150)
• Europäische Eibe (Taxus baccata)
• Eingefüllter Weißdorn (Crataegus monogyna)
• Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
• Hainbuche (Fagus sylvatica)
• Kornelkirsche (Cornus mas)
• Liguster (Ligustrum ovalifolium)
• Hundrose (Rosa canina)
• Vielblättrige Rose / Büschelrose (Rosa multiflora)
• Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
• Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
• Haselnuss (Corylus colurna)
• Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
6.2 Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungsplätze
Im Plangelände sind 3 Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerichtung 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 vorgesehene Bepflanzungen folgendes:
a) Die Gehölze sind angreichernd zu pflanzen und in der Fläche ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
b) Bei der Anpflanzung von Stauden, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdrücklassigen Beigem versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,80 m haben.
c) Die erforderlichen Beplanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochsäumermaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
d) Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzhörde. Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG).
e) Schottergärten werden nicht zugelassen.
7. Lärmschutz
7.1 Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Bundesstraße orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch einen hinreichenden Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bewertung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoß nach Abrechnung der DIN 4109-1:2016 zu erfolgen, wobei von den in Bild 11 des schalltechnischen Leitfadens "27.06. öko-control GmbH vom 26.06.2019 / 01.12.2020 dokumentierten Lärmpiegelbereichen auszugehen ist. Die Umrissungsgebäuteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Außenflächenrändern sind entsprechend den Lärmpiegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenraumpegel La	Erreichbare Außenraumflächen in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	55 - 60	30	30
II	61 - 65	35	30
III	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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 Bundesstraße zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet.
7.4 Außenluftfenster sollen auf der lärmbewandten Seite angeordnet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Steilplatzsetzung
Die Setzung über notwendige Steilplätze (Steilplatzsetzung) der Stadt Wernigerode vom 18.03.2004 gilt auch für den Geltingerbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Schreiberstraße/Minslebener Straße“.
Baumschutzsatzung
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten.
Eine Eintrahme ist nur gestattet, wenn es mit dem Sachgebiet Grünanlage vereinbar ist.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (vom 23.06.2016 i.d.F. der 1. Änderung vom 07.07.2022) ist zu berücksichtigen.

Bodenkennmaß
Der Beginn der Erdaarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzhörde Kreis Harz rechtzeitig anzuzeigen.
Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt wiesven.

HINWEISE:
Kameras
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kameras gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

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.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen
Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange dürfen keine Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen in der Zeit vom 01. April bis 01. September durchgeführt werden.

Abfallentsorgung
Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallsentsorgung obliegt bis zur endgültigen Entsorgung aller anfallenden Abfälle dem Bauherrn.

Vorbeugender Brandschutz
Bei Objekten mit einer Entfernung >50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit entsprechender Kennzeichnung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein.

Geologie
Es wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrubuntersuchung durchführen zu lassen.

6. Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße/Minslebener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und integrierter örtlicher Bauvorschriften, sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 06. November 2025 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 11.12.2025 identisch ist.

Wernigerode, 16.01.2026

Oberbürgermeister
Wernigerode

7. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße/Minslebener Straße“ in der Fassung vom 06. November 2025 am 26.01.2026 auf der Internetseite der Stadt Wernigerode sowie am 25.01.2026 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, 27.01.2026

Oberbürgermeister
Wernigerode

8. Planverfasser
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße/Minslebener Straße“ wurde ausgearbeitet von Architekturbüro Kossel AG.

Magdeburg, 19.12.2025
Architekturbüro Kossel AG
Architekten Ingenieure
39108 Magdeburg Goethestraße 19
Tel.: 0391/77346728, Fax: 7346780
Planverfasserin

Integrierte örtliche Bauvorschrift

(§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**
Diese integrierte Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ und regelt die im Folgenden genannten gestalterischen Festsetzungen:
- Fassaden Gestaltung**
2.1 Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
Teileller der Fassaden sind mit ortstypischer Holzverkleidung (matt oder seiden-matt, nicht glänzend) auszubilden.
2.2 Für die obersten Geschosse (2.Obergeschos) sind gedeckte ruhige, aber nicht reinweiße, grelle oder dunkle Farben zu verwenden.
- Dächer**
3.1 Im WA sind Dächer als Flachdach oder Gattedach (ON < 40°) auszuführen.
Dach und Dächer der Walmdach (ON = 40°) aber mind. mit 21° Dachneigung auszuführen.
3.2 Für die Dachdeckung von geneigten Dächern darf nur rote Farbtöne in Anlehnung an RAL-Nr. 2001 (rotorange), 2010 (Signalorange), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 2016 (Korallenrot) sowie deren handelsübliche Mischungen zulässig.
3.3 Für die Dachdeckung von geneigten Dächern der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tondachziegel, Betondachziegel oder rote Biberschwänze zu verwenden. Matte Engoben sind zulässig.
- Sonnenkollektoren**<