

Gemeinde: Stadt Wernigerode, OT Minsleben

Landkreis: Wernigerode

Land: Sachsen-Anhalt

## **Bebauungsplan Nr. 29 „Gartenstrasse“ mit integrierter örtlicher Bauvorschrift**

---

### **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 29 „Gartenstrasse“ m. integr. ö. BV

#### **1.0. Allgemeines**

##### **1.0.1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Minsleben gehört zur Stadt Wernigerode mit Regierungsbezirk Magdeburg und liegt im Einflußbereich der Oberzentren Magdeburg und Braunschweig.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Planung für Wohngebäude befürwortet vom Landkreis Wernigerode, Planungsamt.

Es wird eingeschätzt, daß es in der Gemeinde Minsleben und in der Stadt Wernigerode noch Bedarf an Wohnbauflächen gibt.

##### **1.0.2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet „Gartenstrasse“ liegt nördlich, nicht weit vom Minslebener Bahnhof, südlich gelegen befindet sich der Friedhof.

Über die Kreisstrasse 1329 auf die Landesstrasse L 82 ist die Stadt Wernigerode zu erreichen.

Es besteht aus der Flur 1 mit dem Flurstück 695/67, 1039/69, 696/67 und 691/68.

Die Gesamtfläche beträgt etwa 9470 m<sup>2</sup>

##### **1.1. Notwendigkeit der Planaufstellung**

Das Plangebiet ist erforderlich um dringenden Wohnbedarf abzudecken.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt etwas nördlich des Gemeindekerns.

Einzelne Wohngebäude sind in der Nähe vorhanden.

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von ca. 16 freistehenden Einzelhäusern vor. Doppelhausbebauung ist gestattet.

## **2.0. Planinhalt/ Begründung**

### **2.1. Baugebiet**

Das Baugebiet befindet sich in geringer Entfernung nördlich zum Minslebener Bahnhof, südlich zur Feuerwache und zum Friedhof.

In der unmittelbaren Nachbarschaft ist lockere Einzelhausbebauung vorzufinden. Die Festsetzung des Maßes der Nutzung wurde vor allem daraus abgeleitet, dass ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an vorhandene Bebauung entstehen soll.

Das Baugebiet liegt auf einer Fläche die nur teilweise bewirtschaftet wird (Wiesen).

### **2.2. Erschließung**

#### **2.2.1. Verkehrsflächen**

##### **a) Straßen und Wege**

Das Baugebiet wird von der Gartenstrasse erschlossen.

##### **b) Park- und Stellplatzflächen**

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

##### **c) Privater Wohnweg**

Der privat befahrbare Wohnweg ermöglicht eine verkehrliche Erschließung für rückwärtige Gebäude.

#### **2.2.2. Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Energie, Gas und Telekom der Gartenstrasse möglich. Der Abwasserverband Holtemme ist einverstanden, die geplanten 16 Einfamilienhäuser schmutzwasserseitig zentral zu entsorgen.

#### **2.2.3. Regenentwässerung**

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser, das fast ausschließlich aus der Dachentwässerung der geplanten Wohngebäude entsteht, verbleibt auf den Grundstücken. Das hydrogeologische Gutachten sagt aus: Der Baugrund ist sickerfähig.

#### **2.2.4. Löschwasser/ Brandschutz**

Es befindet sich ein Löschwasserbehälter in der Ortslage Minsleben, Hauptstraße/Ecke Gartenstraße.

#### **2.2.5. Müllabfuhr**

Das geplante Wohngebiet wird gemäß Satzung des Abfallzweckverbandes Nordharz an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

#### **2.2.6. Spielplätze**

Für die Ansiedlung der ca. 16 Familien ist es nicht erforderlich separate Spielflächen zur Verfügung zu stellen. Es befindet sich neben dem Gemeindeverwaltungsgebäude, Hauptstraße 48 ein öffentlicher Spielplatz (Entfernung ca. 500m)

### **2.3. Geplante bauliche Nutzung**

Auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise für das Baugebiet „Gartenstrasse“ dahingehend festgesetzt worden, dass die geplante Bebauung sich an die vorhandene ortstypische Bebauung anpasst.

Dies wird in Bezug auf die textliche Festsetzungen im einzelnen wie folgt begründet:

#### **I- Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet dient zur Deckung dringenden Wohnbedarfs. Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet- WA nach § 4 BauNVO

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes:

Nach § 4 Abs. 3

- |       |                            |
|-------|----------------------------|
| Nr. 3 | Anlagen für die Verwaltung |
| Nr. 4 | Gartenbaubetriebe          |
| Nr. 5 | Tankstellen                |

#### **II- Maß der baulichen Nutzung**

Mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Höhenlage der baulichen Anlagen passt sich die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild ein. Für Garagen und Nebenanlagen sind ausreichend Flächen nutzbar. Jedoch ist eine allzu hohe Versiegelung durch lange Zufahrten zu vermeiden.

#### **III- Bauweise**

Zulässig ist Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

## **Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen**

a)

Als Dachfarbe wird „rot“ vorgeschrieben, weil die Bebauung auf Grund der exponierten Lage weithin sichtbar sein wird. Die Gebäude müssen sich dabei ortstypisch in die vorhandene Dachlandschaft einfügen. Zulässig sind auch begrünte Dächer, da sie sich optisch ebenfalls gut einfügen und einen wesentlichen Beitrag zum Naturhaushalt leisten. Sie vermindern und verzögern außerdem den Abfluss des Niederschlagswassers.

b)

Die Vorschriften zu den Einfriedungen begründen sich zum einen durch das Ortsbild. Es soll die Verwendung untypischer Materialien und Bauweisen vermieden werden. Zum anderen ergibt sich aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme zum Planungsraum, dass eine Barrierewirkung für Kleinlebewesen, die das Baugebiet queren wollen, verhindert werden muss. Hecken sind Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen, sie wirken sich außerdem positiv auf das Kleinklima aus.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Grundstücksgrenze) zulässig, sodass eine Wirkung der einer durchgehenden Ortsbegrünung erhalten bleibt.

c)

Die Pflanzgebote sind notwendig, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Die geforderte Anpflanzung der Bäume und sonstigen Pflanzungen leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes (Verdunstung von Wasser, Lebensraum und Nahrung für Tiere), so dass dadurch die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Bebauung ausgeglichen wird.

Zu beachten ist die Koordinierung von Pflanzstandorten und Leitungen. Es sollte möglichst ein Abstand von 2,50m eingehalten werden.

d)

Die Festsetzung über den Anteil heimischer Bäume und Sträucher dient der Angleichung an das Ortsbild. Außerdem sind viele Tierarten auf das Vorhandensein von heimischen Gehölzen angewiesen, so dass hier ein wesentlicher Beitrag für den Naturhaushalt geleistet wird.

## ***Grünordnerische Maßnahmen/ Begrünung***

### ***Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*** (Eingriffsbewertung nach § 8 NatSchG LSA)

Die Realisierung des Bauvorhabens bringt einen Eingriff in die Natur mit sich. Gemäß § 8 NatSchG LSA hat der Verursacher des Eingriffs in die Natur die unvermeidlichen Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

### ***Bestand***

Das vom Geltungsbereich erfasste Plangebiet ist Teil einer ausgedienten intensiv genutzten Fläche ohne landschaftliche Gliederungselemente. Das Gebiet wurde kleingärtnerisch bewirtschaftet.

Eine Biotopfunktion ist nicht erkennbar.

Der vorhandene Obstbaumbestand ( 3 hochstämmige und 24 mittelstämmige Obstgehölze) ist überaltert und teilweise unsachgemäß behandelt, das führte dazu, das der Bestand weitgehend abgängig ist.

Im Straßengrenzbereich (entlang der Gartenstraße) befinden sich eine ca. 6,00m lange Ligusterhecke daran anschließend eine ca. 8,00m lange Tannenhecke.

Im weiteren befinden sich 2 Schuppen bzw. Geräteunterstände (ges. ca. 15m<sup>2</sup> Grundfläche) auf dem Grundstück, die im Zuge der Bauaktivitäten abgebrochen werden.

### ***Unmittelbare Eingriffe und Auswirkungen***

Durch die Baumaßnahme werden von ca. 9470 m<sup>2</sup> ca. 4173 m<sup>2</sup> versiegelt.

Die natürliche Funktion des Austauschprozesses des Bodens werden durch diese Überbauung und Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenversiegelung ist grundsätzlich ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, da die Bodenfunktion (Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeicher, Lebensraum für Kleinstlebewesen, Pflanzenstandort) beeinträchtigt oder beseitigt werden. Die Baumaßnahmen führen zu einem Verlust von Bodenfläche mit gleichzeitigem Verlust der Bodenfunktion für den Landschaftshaushalt.

### ***Vermeidung von Versiegelung***

Die Oberflächenversiegelung ist eine der wesentlichen Eingriffe, die zu erwarten sind.

Um eine weitere Beeinträchtigung durch Anlage von Stellplätzen, sonstig genutzten Hofflächen und Zufahrten zu minimieren, sind diese Flächen nur in einer wasser- und luftdurchlässigen Ausführung zugelassen, Schotterrasen, Rasengitter- oder Wabensteine, wassergebundene Decken oder Rasenpflastersteine mit einem Fugenanteil von ca. 10 % können dafür beispielsweise verwendet werden.

Somit wird die Grundwasserneubildung nicht verhindert.

## **Begrünung/ Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen**

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung ist es, für die erfolgte Versiegelung durch bauliche Anlagen entsprechende Ausgleichmaßnahmen vorzunehmen.

Nach dem Verständnis der Naturschutzgesetzgebung bedeutet bereits die Versiegelung bisher offenen Bodens einen Eingriff in Natur und Landschaft, der soweit wie möglich auszugleichen ist.

Soweit vertretbar, werden Zufahrts- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem, sogenannten Öko- pflaster od. glw. befestigt.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wurden Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die zum einen eine gewisse

Sichtschutzfunktion und zum anderen eine Abgrenzung zu Nachbarbereichen gestatten.

Es handelt sich hierbei um ca. 2458 m<sup>2</sup> ausgewiesene Fläche, welche mit mind. 1 Strauch pro lfd. m bepflanzt werden muss.

Auf den noch zu bebauenden Grundstücken sind durch den Bauherrn nach Abschluß der Baumaßnahme je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.

## **Flächenbilanz**

---

**vorhanden:** 9740m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche – 15m<sup>2</sup>(vorh. Schuppen) = 9725 m<sup>2</sup>

---

### **geplant:**

- |                                      |                             |   |                           |
|--------------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------|
| • überbaute Fläche<br>pro Grundstück | ca. 180 m <sup>2</sup> * 16 | = | 2880 m <sup>2</sup>       |
| • Privatstraße 1                     |                             | = | 702 m <sup>2</sup>        |
| • Privatstraße 2                     |                             | = | 591 m <sup>2</sup>        |
|                                      |                             |   | <u>4173 m<sup>2</sup></u> |
- 

**überbaute Grundfläche gesamt:** 4173 m<sup>2</sup> = 42 % versiegelte Fläche

---

**Nicht überbaute Grundfläche gesamt:** 5567 m<sup>2</sup> = 58% unversiegelte Fläche  
Davon sind 2458 m<sup>2</sup> als Anpflanzflächen für Bäume, Sträucher u. sonst. festgesetzt.  
d. h. pro Grundstück steht eine Anpflanzfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

---

### **Erläuterungen zur Flächenbilanz:**

- pro Grundstück wird eine überbaute Fläche von 160 – 200m<sup>2</sup> angenommen (i. Mi. 180m<sup>2</sup> überbaute Fläche/Grundst.)
- je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.  
d.h. auf jedem Grundstück werden mind. 2 hochstämmige Bäume angepflanzt;  
d.h. bei 16 Grundstücken werden mind. 32 hochstämmige Bäume gesetzt, daraus ergibt sich, dass der vorh. Baumbestand (3 Hochstämme und 24 Mittelstämme) deutlich hochwertiger ersetzt wird.

- Im Plangebiet sind festgesetzt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonst. Pflanzungen, welche mit mind. 1 Strauch pro lfd. m bepflanzt werden müssen.  
d.h. im Mittel steht eine Anpflanzfläche von ca. 155m<sup>2</sup>/ Grundstück zur Verfügung.  
d. h. es entsteht entlang der Baugebietsgrenze eine durchgängige Hecke von ca. 440 m Länge, welche eine Abgrenzung zu Nachbarbereichen darstellt.  
Ebenso wird eine Barrierewirkung für Kleinlebewesen, die das Baugebiet queren wollen, verhindert.

Bei Anwendung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen bewertet werden.

## In Mitteleuropa einheimische Gehölzarten

### Mittelgebirge

#### Hochwachsende Baumanen (auch als Einzelbäume)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
- Birke (*Betula pendula*) - *breit ausladend, saurer Boden, trockene Lagen*
- Esche (*Fraxinus excelsior*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
- Bergulme (*Ulmus glabra*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

#### Mittelhohe Baumanen

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
- Traubenkirsche (*Prunus padus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

#### Mittelhohe und hohe Straucharten

- Salweide (*Salix caprea*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*) - *nährstoffreicher und saurer Boden*
- Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
- Buntstamm-Hügelland

#### Hochwachsende Baumanen (auch als Einzelbäume)

- Slechte (*Quercus robur*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
- Traubeneiche (*Quercus petraea*) - *saurer B., trockene Lagen*
- Birke (*Betula pendula*) - *breit ausladend, saurer B., trockene Lagen*

#### Mittelhohe Baumanen

- Espe (*Populus tremula*) - *breit ausladend, saurer B., feuchte Lagen*
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., feuchte Lagen*
- Vogelkirsche (*Prunus avium*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., feuchte Lagen*
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) - *basenreiche Standorte, verträgt Trockenperioden*
- Wildapfel (*Malus sylvestris*) - *kalkhaltiger Boden*
- Feldulme (*Ulmus minor*) - *kalkhaltiger B., wärmeliebend*
- Feldahorn (*Acer campestre*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*

#### Mittelhohe und hohe Straucharten

- Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
- Heimische Weißdornarten (z.B. *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*) - *kalkhaltiger Boden*
- Pflaumbäuchen (*Euonymus europaea*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
- Nischke-Kirsche (*Lonicera xylosteum*) - *kalkhaltiger Boden, trockene Lagen*
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) - *kalkhaltiger B., feuchte Lagen*

#### Relativ niedrige Straucharten

- Slechte (*Prunus spinosa*) - *trockene Lagen, wärmeliebend*
- Heimische Weißdornen (z.B. *Rosa canina*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) - *kalkhaltiger B., etwas wärmeliebend*
- Hartfistel (*Cornus sanguinea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) - *kalkreicher Boden, wärmeliebend*
- Grasweide (*Salix cinerea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*

#### Zechstein - Bergland

- Basenreiche bis neutrale Standorte: Siehe Muschelkalkplatten und -Bergland
- Basenarme Standorte: Siehe Buntsandstein-Hügelland

#### Mittelhohe und hohe Straucharten

- Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
- heimische Weißdornarten (z.B. *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*) - *kalkhaltiger Boden*
- Pflaumbäuchen (*Euonymus europaea*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
- Nischke-Kirsche (*Lonicera xylosteum*) - *kalkhaltiger Boden, trockene Lagen*
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) - *kalkhaltiger B., feuchte Lagen*

#### Relativ niedrige Straucharten

- Slechte (*Prunus spinosa*) - *trockene Lagen, wärmeliebend*
- heimische Weißdornen (z.B. *Rosa canina*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
- Hartfistel (*Cornus sanguinea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) - *kalkreicher Boden, wärmeliebend*
- Auen und Niederungen

- Bäume und Sträucher für Uferbepflanzung (auch in anderen Naturräumen, außerdem generell Bergahorn und Esche als Grundgerüst neben der Schwarzenerle)

- Schwarzenerle (*Alnus glutinosa*) - *breit ausladend, feuchte Lagen*
- Silberweide (*Salix alba*) - *breit ausladend, saurer B., kalkvertragend, feuchte Lagen*
- Bruchweide (*Salix fragilis* incl. *S. x rubens*) - *feuchte Lagen*
- Traubenkirsche (*Prunus padus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
- Schwarzpappel (*Populus nigra*) - *nur in Niederungen*
- Korbweide (*Salix viminalis*) - *kalkliebend*
- Purpurweide (*Salix purpurea*) - *kalkliebend*
- Mandelweide (*Salix triandra*) - *feuchte Lagen*

#### Hochwachsende Baumanen (auch als Einzelbäume)

- Esche (*Fraxinus excelsior*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
- Slechte (*Quercus robur*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
- Winterlinde (*Tilia cordata*) - *breit ausladend, kalkliebend*



Obstsortenempfehlung für den Raum Blankenburg-Wernigerode

Äpfel

Halberstädter Jungfernapfel  
Kaiser Wilhelm  
Prinzenapfel  
Baumann-Renette  
Rote Sternrenette  
Schöner aus Nordhausen  
Harberts Renette  
Adersleber Klarapfel  
Gelber Edelapfel  
Klarapfel  
Bohnapfel  
Gravensteiner  
Goldparmäne  
Jakobsapfel  
Jakob Lebel  
Landsberger Renette  
Prinz Albrecht von Preußen  
Gelber Belefleur

Sauerkirschen

Schattenmorelle  
Heimann

Pflaumen

Hauspflaume  
Wangenheim  
The Czar  
Nancy-Mirabelle  
Emma Leppermann  
Große Grüne Reneklode  
Althahn

Birnen

Gute Luise  
Diels Butterbirne  
Williams Christ  
Köstliche von Charneau  
Nordhäuser Winterforelle  
Clapps Liebling  
Prinzessin Marianne  
Muskatellerbirne  
Solauer  
Pastorenbirne

Süßkirschen

Badebomer  
Büttners Rote Knorpel  
Piro  
Querfurter Königs-kirsche  
Große Gemersdorfer  
Kassins Frühe  
Schwarze Harzkirsche  
Große Schwarze Knorpel

## **2.4. Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Die für die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Baugebiet.

Durch die Festsetzung von Mindestanforderungen soll das neue Baugebiet eine Disharmonie zum vorhandenen Orts- und Landschaftsbild vermeiden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

### Zur gesetzlichen Grundlage

Grundlage der örtlichen Bauvorschrift sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bau O LSA).

(1).

Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen.

1.

Um einen ortstypischen Charakter zu erreichen wird die Ausführung der Dächer auf Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer in der Farbe rot vorgegeben. Die Mindestdachneigung bezieht sich auf bereits vorhandene Gebäude in der Umgebung.

2.

Auch die befestigten Flächen der Zufahrten tragen neben der Bebauung und Bepflanzung zum Erscheinungsbild bei. Aus ökologischer Sicht muss darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Im Bereich der Zufahrten soll möglichst wenig Niederschlagswasser anfallen. Grundstückseinfahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.

Die Vorschriften zu den Einfriedungen begründen sich zum einen durch das Ortsbild (städtebauliche Belange) und zum anderen aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme (grünordnerische Belange).

(3).

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung begründet.

### **3.0. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden, entstehen nicht. Der Bebauungsplan ist an die vorhandene Flurstücksaufteilung angepasst.

### **3.1. Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

Die Erschließung zum Plangebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Wernigerode über einen Erschließungs- und Durchführungsvertrag festgelegt.

Wernigerode, den 04.10.2000

  
\_\_\_\_\_  
der Bürgermeister

