Planzeichnung – Teil A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Teil B

Zahlenangaben sind Beispiele

I RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I, S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S.3786), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung

II FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Im Sondergebiet SO1 "Hochschule Harz" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Stellplätze und dazugehörige Verkehrsflächen
Z1 Zufahrt Ebene 1 (max. 130 Stellplätze)
Z2 Einfahrt Ebene 2 (max. 40 Stellplätze)

1.2 Im Sondergebiet SO2 "Hochschule Harz" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Bibliothek
2. Seminarräume
3. Hörsäle
4. Rechenzentrum
5. Büroräume
6. dazugehörige Verkehrsflächen
7. die der Versorgung des Hochschulbetriebes dienende Einrichtungen
Die unter Punkt 5 genannten Büroflächen sind Räumlichkeiten, die nur durch die Hochschule genutzt werden.

1.3 Im Sondergebiet SO3 "Hochschulsportzentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Räumlichkeiten für Sport- und Bewegungsangebote
2. Anlagen für gesundheitlich Zwecke, wie Sauna und Massage
3. Büro- und Vortragsräume
4. darüber hinaus sind die unabdingbar mit der Nutzung und Aufgabenerfüllung von Sportstätten verbundenen Nebenanlagen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB

2.1 Den unteren Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe der baulichen Anlagen im SO3 bildet der festgesetzte Festpunkt F1.

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für die Ausbildung eines Gründachs bis zu 0,2 m überschritten werden.

2.3 Anlagen zur Solarenergienutzung dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 0,5 m überschreiten. Dabei ist mit diesen Anlagen ein seitlicher Abstand vom Dachrand von mindestens 1,0 m einzuhalten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind hohe Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückseinfriedungen nicht zu verbauen.

3.2 Straßen- und Grundstücksentwässerungsschächte sind mit einem engstrebigen Rost (< 1,6 cm Strebenabstand) zu versehen, eventuell eingehängte Schlammeimer sind zu lochen. Offene Baugruben, Schächte u. ä. sind zu vermeiden, gefangene Tiere sind freizusetzen.

3.3 Werden Teilbereiche der strauchbestandenen Südböschung am Eichberggraben in Anspruch genommen, so ist hierfür ein gleichwertiger Ersatz in Form von Stein- und/oder Holzhaufen zu schaffen.

3.4 Vorhabenbedingte Gehölzentnahmen/Fällungen sollen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Regenwasser ist zum Zweck der Verminderung des Abflusses nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

4.2 Für die Fußwege und nicht überdachten ebenerdigen PKW-Stellflächen ist die Oberfläche mit Öko-Pflaster vorzusehen (Z1). Fugenanteil min. 10 % bzw. Versickerungsleistung 150 l/m².

4.3 Der nicht bebaute Bereich des SO3 ist als Landschaftsgarten zu gestalten und es sind Gehölzpflanzungen aus der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden Grünflächen entsprechen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

5.2 Im SO3 sind Nebenanlagen, außer auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Erschließungen und Einfriedungen. (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 12 und 14 BauGB)

5.3 Eine Zuwegung für Minibagger und Multicar zum Mühlgraben für den Unterhaltungsverband Ilse-Holtemme ist sicher zu stellen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Für das Plangebiet gilt die Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes im Stadtgebiet Wernigerode - Baumschutzsatzung vom 23.6.2016 in der aktuellen Fassung.
2. Die bauausführenden Firmen sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
3. Für den an den Eichberggraben (Gewässer II.Ordnung) angrenzenden Gewässerschonstreifen gelten die Vorschriften des § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt.

Hinweise für Pflanzliste:

Bäume	Sträucher	Klettergehölze
Spitzahorn	*Liste B:*	Waldrebe
Bergahorn	*Gehölzgruppe mit*	Anemonen-Waldrebe
Rotbuche	*Blütengehölzen für den*	Gewöhnlicher Efeu
Winterlinde	*Spiel-, Sport- und*	Kletterhortensie
Hainbuche	*Parkbereich*	Wilder Wein
Eberesche	Felsenbirne	Jungfernrebe
Wildbirne	Kornelkirsche	
Birne	Hartriegel	Spiel- und Rasenflächen
	Deutzie	Regelsaatgutmischung RSM 4,
Sträucher	Zaubernuss	Aussaatmenge 20 g/m2
Liste A:	Pfeifenstrauch	bestehend aus:
Gehölzgürtel mit sommergrünen heimischen Laubgehölzen	Fingerstrauch	Festuca ruba
	versch. Buschrosen	Poa Pratensis
Feldahorn	Spierstrauch	Lolium perenne
Kornelkirsche	Flieder	Rotschwingel
Roter Hartriegel	Forsythie	Wiesenrispengras
Haselnuss	Schneeball	Weidelgras
Liguster	Ranunkelstrauch	
Steinweichsel	Rhododendron	Kräuterpflanzen
Hundsrose		Achillea millefolium - Schafgarbe
Kartoffelrose		Campanula rotundifolia - Glockenblume
Schwarzer Holunder		Geranium - Arten -
Wolliger Schneeball		Storchschnabel - Arten
		Leucanthemum - Arten - Magariten - Arten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO H — **sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung H Hochschule**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)
VG Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. Nr. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)
TH max. Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)
FH max. Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

1.	2.
3.	4.
5.	
6.	

1. Art der baulichen Nutzung
2. VG
3. GRZ
4. GFZ/Bauweise
5. max. Traufhöhe
6. max. Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise
Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Einfahrtsbereich
Einfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

G Zweckbestimmung Graben– Offenlegung Graben

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
OK Straße "Am Eichberg, Bezugspunkt für max. Traufhöhe SO1 und SO2
F1 Bezugspunkt für max. Traufhöhe SO3
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs d. 1. Änderung

II Bestandsangaben

1285/9 Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude
Straße, Wege, Zaunanlagen etc.
Böschung
Baum
266,221 Höhenfestpunkt ü. NHN

III Hinweisliche Darstellung

OK Bezugspunkt — TH — Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
TH = max. Traufhöhe bezogen auf festgelegten Bezugspunkt

OK Bezugspunkt — FH — First ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
FH = max. Firsthöhe bezogen auf festgelegten Bezugspunkt

OK Bezugspunkt — TH — TH = max. Traufhöhe bezogen auf festgelegten Bezugspunkt

KARTENGRUNDLAGE :
Topographisches Stadtkartenwerk der
Maßstab : 1/10 000
Stand (Monat /Jahr) : 11/2017
Nutzungsgenehmigung:
[TK10 / 2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Erstellung der Kartengrundlage :
Gemarkung : Wernigerode
Flur : 17
Maßstab : 1/500
Stand (Monat /Jahr) : 08/2018
Höhenbezug : DHHN92 (HS 160)
Nutzungsgenehmigung:
[ALKIS / 08/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 S. 288) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode vom _____ die Satzung über die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat auf seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 30 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ über das Amtsblatt Nr. __ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 auf seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 übereinstimmt.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz" ist damit in Kraft getreten.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Wernigerode, den .....
Siegel
Oberbürgermeister .....

Stadt Wernigerode

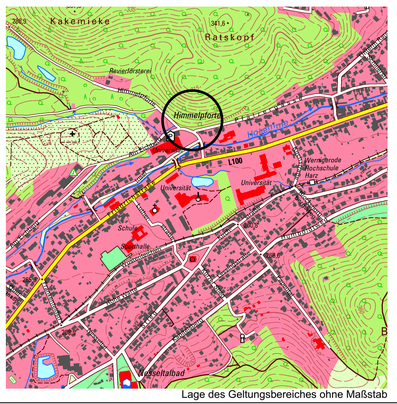
Stadtplanungsamt Wernigerode

ENTWURF zur

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet "Hochschule Harz"

Stand: März 2019

M 1 : 500



Lage des Geltungsbereiches ohne Maßstab

Planverfasser:

werk.+
Nordstraße 101
38855 Wernigerode
fon 03943 909010
mobil 0173 2431595
eugenbergen@werkplusarchitektur.de
www.werkplusarchitektur.de