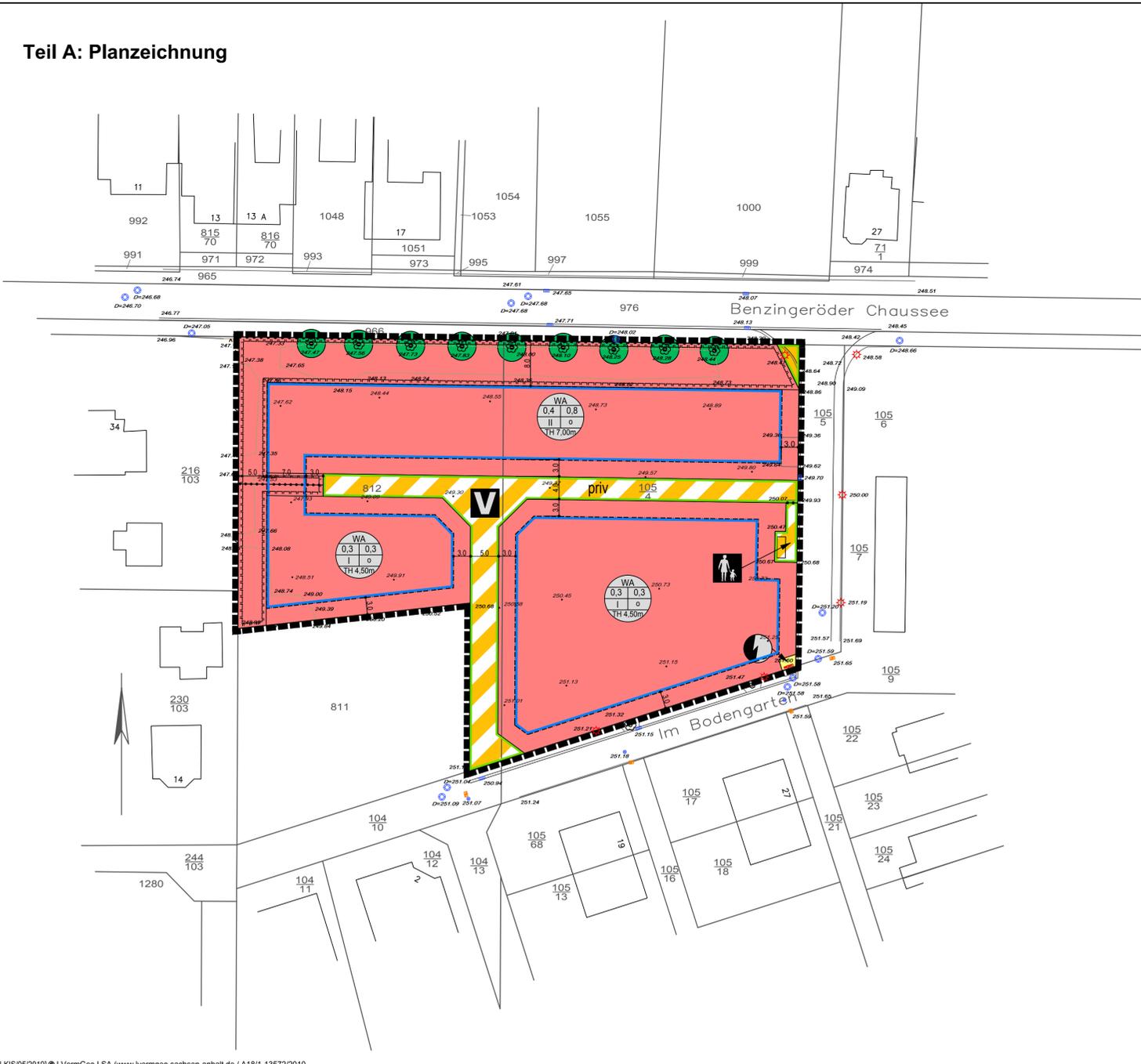


Teil A: Planzeichnung



[ALKIS/05/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13572/2010

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosseflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Traufhöhe

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	Elektrizität

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)

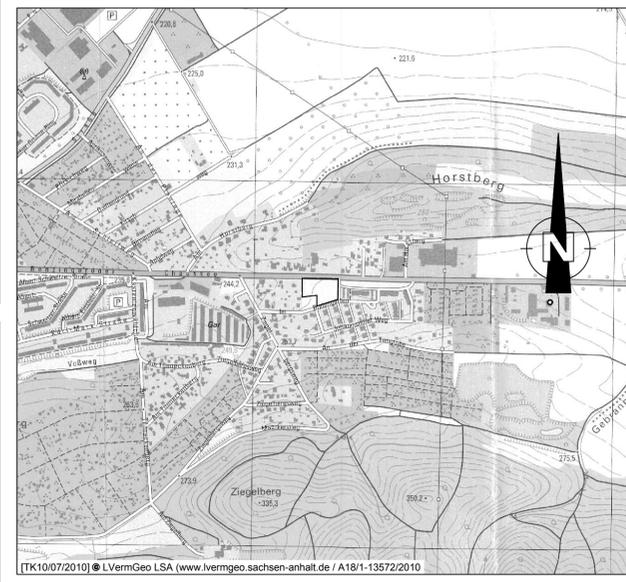
	Erhaltung: Bäume
--	------------------

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Stadwerke Wernigerode GmbH und des Wasser- und Abwasserverbandes Höttemmen-Bode bzw. deren Rechtsnachfolger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- ### Teil B: Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 (2) BauNVO) zulässig:
Wohngebäude:
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die festgesetzten Höchstmaß 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.
Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwände mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.
 - Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
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.
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.
Im Bereich der Leitungsrechte sind keine Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO zulässig.
 - Einfriedigungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur als Zäune oder Hecken zulässig. Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Standort zulässig.**
 - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
 - 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 Abflussspat nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 ¹⁾ (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
 - Grünlflächen**
 - Allgemeines:**
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
b) Die Bepflanzungen an den Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder mit einem dauerhafte Luft- und wasserundurchlässigen Belag 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 erforderliche Durchwurzelungstiefe muß in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
Artentafel I Grundstücksbaum (Qualität) Hochstamm Stammumfang 12/14)
Büchsenkirsche (Prunus x hillierii Spire)
Magnolie (Magnolia x loebneri Merril)
Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarkii)
6.2 **Nachrichtliche Übernahme (Baumstützungs)**
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem geplanten Bauvorhaben nicht vereinbar ist. Die gültige Baumschutzsatzung wird nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen. (Baumschutzsatzung vom 03.08.2016)
 - Grundstücksbaum**
Je Baugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer straßenbegleitend 2 Bäume der Artenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- ### Integrierte örtliche Bauvorschrift mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- (§ 85 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und Abs. 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB))
- Fassadengestaltung**
Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht erlaubt.
Klinker sind in gelblichen Tönen und terrakottafarben ortsüblich wie den nachfolgenden Dachziegelarten und den Tönen des RAL Design System plus D2: 050 60 40 Agricoobraun, 050 60 50 Orangebeige, 050 50 40 Kupfermetall rot, 050 50 50 Goldlackbraun, 050 40 50 Herbstrot, 060 70 50, Tomatebeige, 070 80 Warmrot.
Putzfassaden sind in erdigen Farben und Pastelltönen zulässig, wie RAL 1013 Perleweiß, 1014 Effenbein, 1015 Helleffenbein, 7035 Lichtgrün und nach RAL Design System plus D2: 030 85 05 Mandelcreme, 030 70 10 Floridagrau, 040 80 05 Naturseidengrau, 040 85 05 Pandoragrau, 050 70 20 Bernsteinrot, 050 70 30 Nussackrot, 060 85 05 Champagnerrot, 060 85 10 Massmelbeige, 060 85 05 Kornweiß, 060 80 10 Santfregre, 060 80 05 Chamosselbeige, 070 85 05 Mandelkernbeige, 070 85 30 Hartblond, 070 80 10 Flachsbeige, 070 80 20 Butterbunnebeige, 070 80 30 Goldhalberfarben, 075 85 20 Seerosenweiß, 075 85 30 Bananencreme, 075 80 10 Kalkbeige, 075 80 20 Hellweizenbeige, 075 80 30 Palmherzencreme, 130 80 10 Jadelithgrün, 140 85 05 Taubenseweiß, 140 80 10 Pastellgraugrün, 240 85 05 Eisgrau, 260 80 10 Puderblau.
 - Dächer**
2.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist mind. mit 27° auszuführen.
2.2 Bei deutlich untergeordneten Anbauten (max. 1/3 der Grundfläche des bestehenden Hauptgebäudes) und Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig.
 - Für die Dachneigung der Hauptgebäude sind nur rote Farbtöne in Anlehnung an RAL 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot und 3016 Korallenrot sowie deren handelsübliche Mischungen zulässig. Ebenso aus dem RAL Design System plus D2 die Farbtöne 040 50 40 Amisenrot, 040 50 50 Englischrot, 040 40 60 Kupferrot, 040 40 50 Hennarot und 040 40 40 Ziegelrot und deren handelsübliche Mischungen.**
 - Dacheindeckungen sind nicht glänzend auszuführen (keine glänzenden Engoben).**
 - Die Verwendung von Sonnenkollektoren (wandeln Sonnenstrahlung zu Wärmeenergie) und Solarmodulen (Photovoltaikanlagen – Gewinnung elektrischer Energie) sind zulässig.**
 - Genehmigungslicht**
Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 der BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gemäß § 6 Abs. 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.



[TK10/07/2010] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13572/2010

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung im Bodengarten" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, _____

Oberbürgermeister _____

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom _____
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____
- Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 10
Stand der Planunterlage: 21.05.2019
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.02.2007 (Aktzeichen: A9-32274/07)
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____

- Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (mit Umweltbericht) haben in der Zeit vom _____ bis _____ 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 das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert zu werden.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____
- Der Stadtrat hat am _____ 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 Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____

- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ am _____ im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz
Ilsenburg/Harz, _____

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

"Im Bodengarten"

3. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz

Maßstab: 1:500
05.09.2019