

# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2018 i. V. m. §§ 6 und 44 (3) des Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019, hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 63 „Aldi Mühlental“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, .....  
Oberbürgermeister (Siegel)

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom .....  
Wernigerode, .....  
Oberbürgermeister
- 2. Kartengrundlage:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur: 45  
Stand der Planunterlage: 01/2019  
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 01/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010
- 3. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Aldi Mühlental“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a (2) BauGB beschlossen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten gemäß § 3(2) i.V.m. § 13a (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Wernigerode, .....  
Oberbürgermeister

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

Wernigerode, .....  
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat Wernigerode hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 63 „Aldi Mühlental“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen

Wernigerode, .....  
Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 63 „Aldi Mühlental“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom ..... identisch ist.

Wernigerode, .....  
Oberbürgermeister

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... am ..... im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 63 „Aldi Mühlental“ 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, .....  
Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 63 „Aldi Mühlental“ wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Wernigerode, .....  
Planverfasser/in

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig:  
- Lebensmittel-Discount mit einer Verkaufsfäche von bis zu 1.000 m²
- 2. Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Geltungsbereich dürfen Gebäude die gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO zeichnerisch festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten. Ausnahmeweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden.
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Gemäß § 22 (4) BauNVO ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

4. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Gehölzstruktur dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Neu zu setzende Borde und Versiegelungen haben mind. 1 m Abstand vom Stamm zu halten.  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamerwerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen zu sichern und im Wurzelraum nicht zu beeinträchtigen.  
Sollten dennoch Fällungen von erhaltenswerten Bäumen unumgänglich sein, ist eine Genehmigung bei der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) einzuholen.  
Die Fällgenehmigung, die Bewertung und die Bestimmung des Ersatzes haben entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu erfolgen.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)  
Vor Beginn von Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude (Aldi-Markt) sind die Dachüberstände und dort vorhandene Hohlräume von einer fachkundigen Person endoskopisch auf einen eventuellen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.  
Wenn kein Besatz festgestellt wird, sind die Zugangslöcher bis zu Beginn der Baumaßnahmen effektiv zu verschließen.  
Im Falle eines besetzten Quartiers werden CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG) erforderlich. Art, Umfang und die Vorgehensweise sind anhand der konkreten Umstände mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.  
Die Ausweichquartiere müssen den betroffenen Tieren vor Beginn der Baumaßnahmen zur Verfügung stehen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)
- 1. Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Aldi am Mühlental“ und regelt die im Folgenden genannten gestalterischen Festsetzungen innerhalb dessen.
- 2. Fassade  
Für die Außenfassade sind naturrote Klinker entsprechend dem Bestand bzw. Mineralputz zu verwenden.
- 3. Dach  
Für Anbauten sind die Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial von dem Bestandsgebäude zu übernehmen.

- 4. Werbeanlagen  
Zulässig sind:  
- Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Werbepylon für den Discountmarkt zulässig. Dieser darf eine Höhe von max. 8,0 m aufweisen.  
- Je Gebäudesite sind höchstens 2 Firmenlogos/Firmierungen mit max. 5 m² pro Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlagen sind als Flachwerbung an die Fassade anzubringen. Werbeanlagen über dem Dach sind nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeit  
Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Natura 2000 (FFH-Gebiet)  
FFH-Gebiet "Zillierbach südlich Wernigerode"  
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel grenzt im Norden an das Flora-Fauna-Habitat "Zillierbach südlich Wernigerode" (DE 4130-30/FFH0077). Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet sich in Form einer Brücke (Zuwegung) teilweise in diesem Flora-Fauna-Habitat. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 2. Landschaftsschutzgebiet  
Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harz und nördliches Harzvorland“. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 3. Gewässerschutz  
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ grenzt im Norden an ein Gewässer I. Ordnung (Zillierbach). Das Gewässer durchquert die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ (Brücke). Entlang des Gewässers sind Gewässerrandstreifen entsprechend der Vorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzuhalten. Die Herstellung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 36 WHG, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern, bedarf gemäß § 49 WG LSA einer wasserrrechtlichen Genehmigung.

# HINWEISE

- 1. 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 auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.
- 2. Schalltechnische Vorgaben  
Aus den zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ergeben sich Anforderungen an bauliche Maßnahmen zum Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.  
Zur Berücksichtigung der Geräuschbelastung durch den Gewerbelärm haben die Berechnungen frequenzunabhängig nach dem allgemeinen Verfahren der DIN ISO 9613-2 zu erfolgen. Die DIN ISO 9613-2 kann im Verwaltungsgebäude der Stadt Wernigerode, Schlachthofstraße 6, eingesehen werden.

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Quellenvermerk:  
[ALKIS / 01/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-13572/2010

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

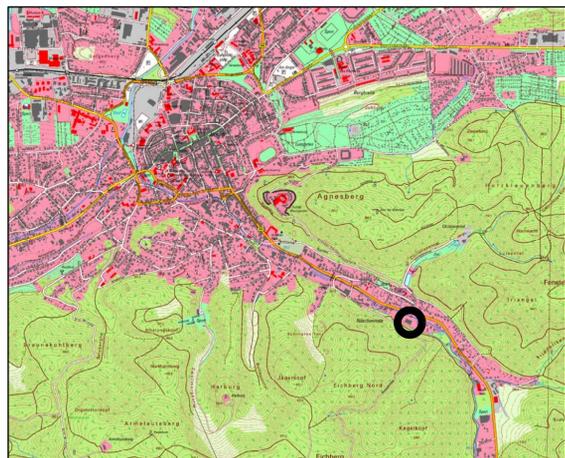
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
SO Großflächiger Einzelhandel  
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
0,8 Grundflächenzahl  
GH = 283 m ü. NN max Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
a abweichende Bauweise  
- - - - - Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN  
Z private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zuwegung
- 5. GRÜNFLÄCHEN  
P private Grünfläche
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
● zu erhaltender Baum
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gewässerunterhaltung (verrohter Graben, die genaue Lage ist vor Ort zu überprüfen)

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
L Landschaftsschutzgebiet  
FFH FFH-Gebiet

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- PLANUNTERLAGE  
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)  
Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt  
Flurstücksnummer  
Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches  
Verkleinertes Auszug aus der Topographische Karte 1 : 10.000 (TK 10)  
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Stadt Wernigerode  
Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 63  
"Aldi Mühlental"  
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan  
Entwurf