



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauGB)
- Flächenverhältnisse (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Überflächenmessungen (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Stellflächen und deren Zubehör (§ 23 Abs. 1 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Gründflächen
- Im Plangebiet sind 3 Bäume, Stammumfang 12/14 cm, der Artenliste zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Pflanzungen sind die Mindestabstände gem. § 24 Nachbarrechtsgesetz LSA zu beachten und einzuhalten.
 - Artenliste: (Gründflächen) Qualität Hochstamm (Stammumfang 12/14cm)
 - Birken (Betula sp.)
 - Birnen (Prunus x Millier Sp.)
 - Magnolia (Magnolia x borealis Mill.)
 - Kugel-Feigenbaum (Ficus carica (Lamourz))
- Nützliche Pflanzen bzw. Nahrungsräume
- Im Plangebiet sind 3 Nützliche Pflanzen bzw. Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuanrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu herzustellen.
 - Allgemein:
 - Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
 - a) Die Gehölze sind argentei zu unterhalten und in Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
 - b) Die Bepflanzungen an den Standorten, deren Durchwurzungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder mit einem dauerhaften, und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens teilweise abdecken. Der durchwurzbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Tiefe von mindestens 0,50 m haben.
 - c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbauarbeiten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
 - Artenzusätzliche Sperlisten (01.03.-30.09.) gemäß § 9 (1) BauGB sind bei Arbeiten, welche die Bepflanzung von Gehölzstrüchern betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.
 - Solten die Räumung der Fläche und damit auch die Bepflanzung der Gehölzstrücker deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln gefährdet bzw. zerstört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 NatSchG).
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstücksflächen mit standortgerechten und standortgerechten Pflanzen als Heugänge zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
- Lärmschutz
 - Erschließung der vorgenannten Schallschutzmaßnahmen der Bau-control GmbH vom 28.08.2019 (Bereich 1-19-05-07) wird das unterste Plangebiet durch Straßenniveau vollbesetzt. Die Orientierungswerte werden am Tag bei 7 (dB(A)) überschritten.
 - Eine wohnortnahe Nutzung ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachbereich nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Die Umkleegabendeckel (Türde, Fenster, Türen, Dach etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereich III – IV mit einem Luftschalldämm-Maß von mindestens 40 dB zu errichten.
 - Der Außenbereich sollte auf der lüftungsgünstigen Seite entstehen. Entfernungsmaß liegt die Bebauungsgrenze in Lärmschutten von Einzelhäusern ca. 5 dB unterhalb der lüftungsgünstigen Seite. Balkone, Loggien und Terrassen sind gegenüber Außenwohnflächen. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitanlage und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Ihre Schallschutzmaßnahme ist jedoch auf den Tageszeitraum beschränkt.
 - Der ermittelte Bebauungspegel von 64 dB(A) für den Tageszeitraum (08.00 – 22.00 Uhr) wird nicht überschritten, so dass keine Schallschutzvorkehrungen im Außenbereich notwendig werden.

Nachrichtliche Übernahme

Baumschutzsatzung
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem Sachgebiet Grünanlage vereinbar ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (Stand vom 08.2016) ist zu berücksichtigen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodenkümmern dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landrats Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9(3), 14(2) und 14(3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

HINWEISE:

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

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Erhaltung der zuständigen Behörde des Landrats Harz. Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfälle (z. B. Erde und Steine, Straßenausrüst, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Örtliche Bauvorschrift als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Fassadengestaltung
 - Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie gale und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.
- Dächer
 - Als Hauptdächer sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 40° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.
 - Für die Dachbedeckung der Hauptgebäude sind nur rote Farbziegel in Ausführung an die RAL-Nr. 2001 (Platanen), 2010 (Spatzen), 2000 (Rubinrot), 2011 (Braurot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) sowie deren handelsübliche Mischungen zulässig.
- Binnenklimatisierung
 - Die Verwendung von Sonnenkollektoren (Wärmerzeugung) und Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) ist zulässig.
- Einflügelungen
 - Einflügelungen sind nur als Zäune oder Hecken zulässig. Zäune, ausgenommen Pfeiler, dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche an Standort der Einflügelung haben, von der Stativhöhe optisch nicht zu sehr einengen. Galvan-, Beton- oder Kunststoffzäune sind ausgeschlossen.
- Gehwegneigung
 - Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die örtlichen Bauvorschriften der Nummer 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellen, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, Stadtplanungamt, SG Bauordnung.
- Ordnungswidrigkeiten
 - Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden.

* Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauplanung der Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode während der Dienststunden angesehen werden.
* Diese RAL-Farbeinstellung ist bei der RAL gGmbH, 53737 Spekt August, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauplanung der Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode während der Dienststunden angesehen werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung -BauZVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse **offene Bauweise**

Traufhöhe

Sonstige Planzeichen

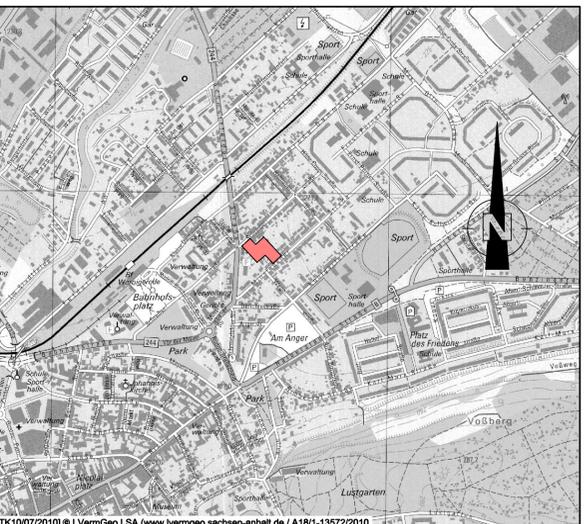
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Legende Planunterlage:

- Zaun
- Tor
- Kanaldeckel
- Wasserschieber
- Ablauf
- Hydrant
- Gasschieber
- Schaltkasten
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Geländehöhe
- Mast



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.07.2018 (GVBl. LSA, S. 187), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 64 "Schreiberstraße/Minslebener Straße" 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 _____.
- Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 8
Stand der Planunterlage: 28.05.2019
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.02.2007 (Aktenzeichen: A9-32274/07)
- Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung 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 Nr. 64 in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____
- Der Bebauungsplan Nr. 64 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wernigerode, _____
Oberbürgermeister _____

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 64 in der Fassung vom _____ am _____ 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, _____

Oberbürgermeister _____

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz

Ilsenburg/Harz, _____

Planverfasser _____

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 64

"Schreiberstraße/Minslebener Straße"

- mit örtlicher Bauvorschrift -

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 158/1 und Teilflächen der Flurstücke 159/1 und 160/1 der Flur 8 Gemarkung Wernigerode

Maßstab: 1:500
20.03.2020 (Entwurf)

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz

ALKIS/05/2019 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-1357/2010)