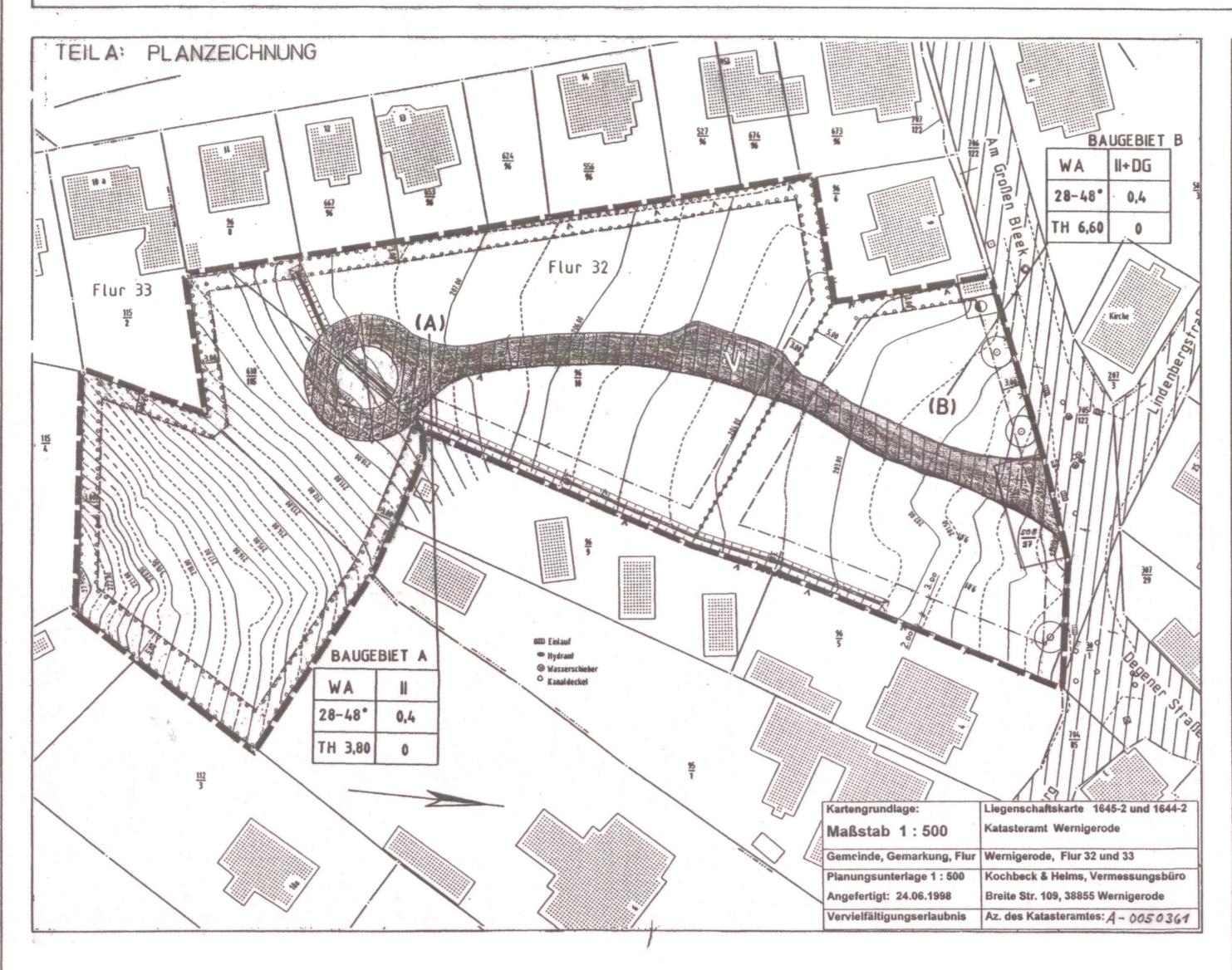
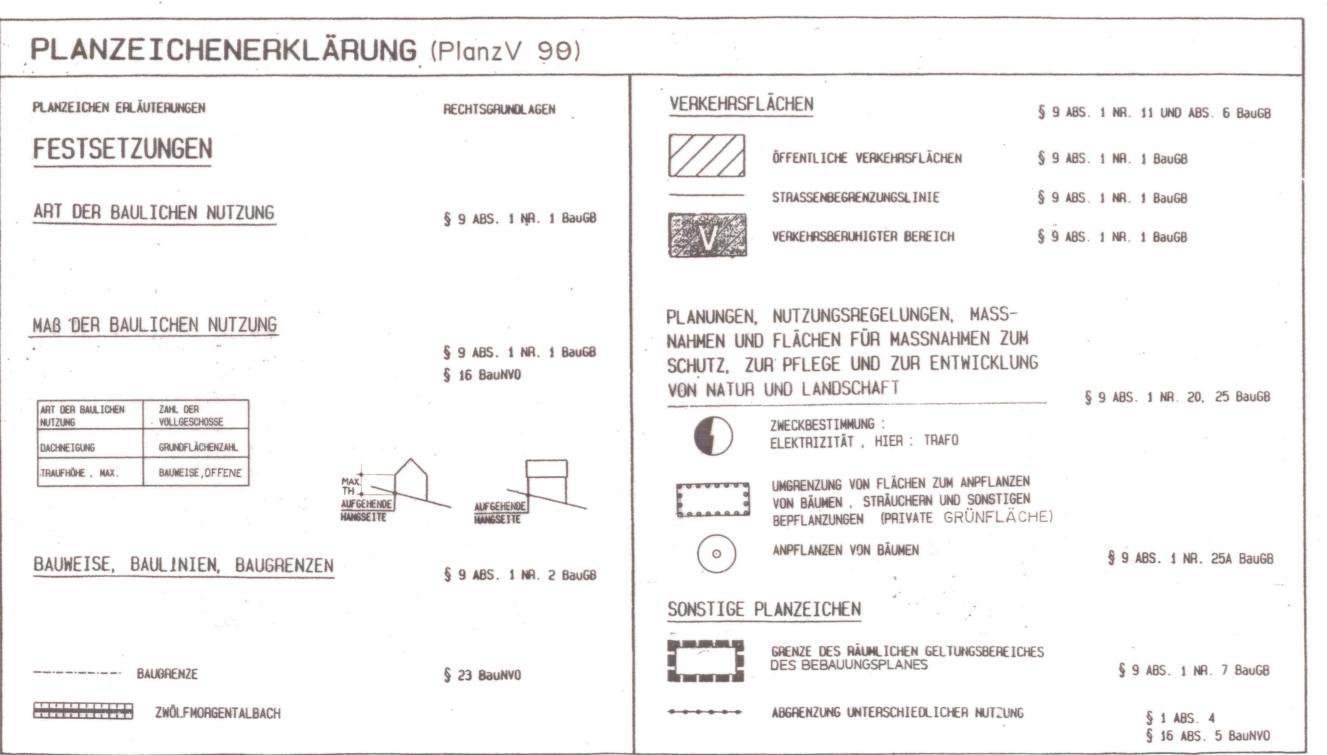
# SATZUNG DER STADT WERNIGERODE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.26 - KREUZBERG





## TEIL B: TEXT

#### Präambel

#### Teil B Textliche Festsetzung mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden It. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sinc damit nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet (A) mit 0,40 (§§ 16, 17 BauNVO) bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum der Gebäude liegen darf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet (B) mit 0,40 (§§ 16, 17 BauNVO) bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß nicht im Dachraum der Gebäude liegen muß.

Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden liegt im Mittel max. 0,60 m über gewachsenem Terrain in Gebäudemitte gemessen.

#### 3. Grünordnerische Festsetzungen

- Für die privaten Grünflächen ist je 100 m² versiegelter Fläche ein Baum oder 3 Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen.
- (2) Für die Einfriedungen sind nur Laubholzhecken a.Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt. Maschendrahtzäune in Verbindung mit Laubholzhecken sind zulässig, wobei der Maschendrahtzaun innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße abgewandten Seite errichtet werden muss.

(3) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen in Betonverbundstein und Stellpätze

- in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit 25 % Fugenanteil, Ökopflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB herzustellen.
- (4) Als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme wird die teilweise Offenlegung des Zwölfmorgentalbachs und ufernahe Gestaltung durchgeführt.
- (5) Das Regenwasser der öffentlichen Straße wird an das RW-Netz angeschlossen. Die private RW-Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück bzw. über individuelle Regenrückhaltung.

## Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund BauNVO 1990 i. V. m. § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung zusammen mit dem B-Plan aufgestellt:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Wohnbebauung "Kreuzberg" vom 05.06.2000

## § 2 Außenwände

Für die Außenwände aller Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind nur zulässig:

- Holz- oder Schieferverkleidungen in natürlichen Färbungen in Anlehnung an die RAL-Farb Nr.: 7032, 7035, 7036, 7044, 7047, 9001, 9002, 9018 und deren Mischungen.
- Sichtmauerwerk hell oder Putzflächen in hellen Pastell- oder Cremetönen, entsprechend der RAL-Farbreihe grau bzw. weiß 7032, 7035, 7036, 7044, 7047, 9001, 9002, 9018 und deren Mischungen und der Farbreihe gelb 1000, 1001, 1002, 1013 bis 1015 und deren Mischungen und der Farbreihe grün 6019.
- Glasflächen (einschl. Fensterflächen) sind nur bis max. 50 % der gesamten Außenfassadenfläche zulässig.

## § 3 Dächer

Alle Dächer sind mit roten oder rotbraunen Tonpfannen oder Betondachsteinen ohne Glasur auszustatten, entsprechend der nachstehenden RAL-Farbreihe "Rot und Orange" RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016.

Sonnenkollektoren und Solarze len sind nur zulässig bis zu 40 % der zugehörigen Dachfläche

Dachaufbauten und Einschnitte sind nur mit einer Gesamtlänge von 50 % der zugehörigen Traufseite, höchstens jedoch 8,00 m zulässig.

Zulässig sind grundsätzlich nur Sattel-, Mansard- oder Krüppelwalmdächer mit einer Nelgung von 28° bis 48°. Für Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit umlaufendem Sims oder flacher geneigte Dächer als angegeben zulässig. Größere Nebenanlagen sind mit einem Dach in der Neigung des Haupthauses

## § 4 Befestigungen

Erschließungsstraße ohne Hochbord in Bitumen, Parkplätze Bitumen oder Betonsteine in den Farben grau oder anthrazit.

## § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurßsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1, 2, 3 und 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift sowie den zugehörigen Erläuterungen entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach §§ 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis maximal 100.000,-- DM geahndet werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode am 22.04.1999 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 22.05.1999 erfolgt.
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 22.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", mit Begründung Beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 in integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 31.05.1999 bis zum 07.07.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.05.1999 in der Zeitung Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", wurde vom Stadtrat am 10.02.2000 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie
  der Begründung, haben in der Zeit vom 05.04.2000 bis zum 26.04.2000 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem
  Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann
  schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.03.2000 in der Zeitung
  Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
  Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme
- 7.
  Der Bebauungsplan Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.07.2000 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 Bau GB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 06.07.2000 gebilligt.

Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 Bau GB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 06.07.2000 gebilligt.

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen und Beschlüsse, Befangenheit und ortsübliche Bekanntmachungen wird bestätigt.

Wernigerode, den 07.07.2000

mit dem Schreiben von 28.02.2000 aufgefordert.



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wernigerode, den 17.11.1999



ÖBVI B. Helms
Der Vermesser

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes mit der ÖBV in der Fassung vom 05.06.2000 mit dem Satzungsbeschluß des Stadtrates in der öffentlichen Sitzung am 06.07.2000 identisch ist.

in der öffentlichen Sitzung am 06.07.2000 identisch ist.

Der Bebauungsplan Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift, Wohnanlage "Kreuzberg", sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.07.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahres- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von

Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 mit integrierter Örtlicher Bauvorschrift ist mithin am 29.07.2000 in Kraft getreten.

Wernigerode, den 28.07.2000



Bebauungsplan Nr.: 26 – Wohnanlage "Kreuzberg"

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Horst Sallier Jürgen Sallier Rauher Weg 1 21365 Adendorf

05.06.2000

BERSICHTSKARTE M.1:

