

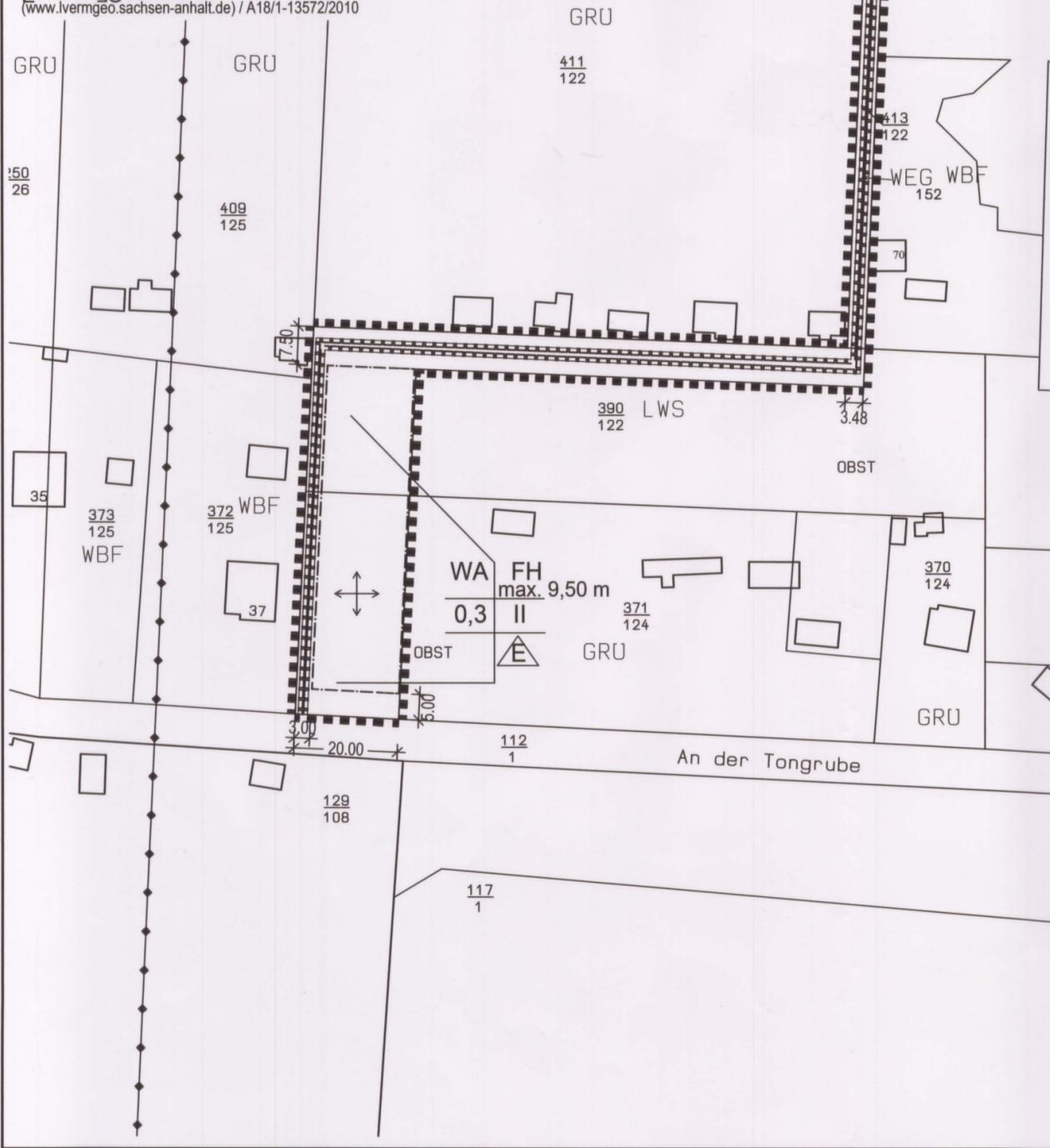
Planteil
Teil A

Flur: 11 Flurstück: 371/124 tw., 390/122 tw., 413/122
Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes
für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt

Gemeinde: Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode, Flur 11

Stand der Planunterlage: 2010

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch
das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen - Anhalt
ALK / 6/2011 / LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010



Textliche Festsetzungen
Teil B

Erklärung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - (WA) Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
 - max. II Zahl der Vollgeschosse
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO 9,50 m über gemitteltem Gelände
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ↔ mögliche Firstrichtungen
- Sonstige Planzeichen
 - █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Hauptversorgungsleitung, oberird.
 - 45/3 Flurstücksnummer
 - 2 Hausnummer
 - Haupt- bzw. Nebengebäude bebauter Grundstücksflächen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbe (hier Ferienwohnungen)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 Die sonstigen gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) II
 - Firsthöhe als Höchstmaß 9,50 m bezogen auf die an vier Ecken des Gebäudes ermittelte mittlere natürliche Geländeoberfläche.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22, 23 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen gekennzeichnet.
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Verkehrerschließung
 - Die Erschließung des nördlichen Grundstücks erfolgt über einen 3,0 m breiten Privatweg von der Benzingeröder Chaussee.
 - Die Erschließung des südlichen Grundstücks erfolgt über die unbefestigte Strasse „An der Tongrube“.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für alle innerhalb des Geltungsbereiches zu errichtenden Leitungsstrassen der technischen Ver- und Entsorgung sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsbetriebe privatrechtlich zu sichern.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzungen auf den Grundstücken
Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 100 m² überbaubarer Fläche ein standortheimischer, mittelkröniger Baum (SU 12/14) oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei freiwachsende, standortheimische Sträucher (gemäß Artenliste) zu pflanzen. Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durch den jeweiligen Eigentümer an geeigneter Stelle auf dem Grundstück durchzuführen.
Die im Rahmen der Baufeldfreimachung erforderlichen Gehölzentnahmen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten außerhalb der festgesetzten Sperrfristen gemäß § 99 BNatSchG (01.03 – 30.09) vorzunehmen.

6.2 Artenliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus floribunda f. S.	Zieräpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spec.	Pflaumen/ Kirschen
Salix triandra	Mandel-Weide
Sorbus aria	Deutsche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Und weitere regionaltypische, hochstämmige Obstarten und -sorten	
Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Frühl. Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Euonymus europaea	Pflaumenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.3 Das nach der Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsdefizit wird nach dem Bewertungsverfahren des Landes Sachsen - Anhalt durch die Ausgleichszahlung an die Stadt Wernigerode ausgeglichen. Der Betrag wird von der Stadt Wernigerode zur Pflege und zum Erhalt vorhandener Streuobstwiesen innerhalb der Stadt Wernigerode (Flur 5, Flurstück 603 (anteilig) An der Holtemme) eingesetzt. Die Zahlungsmodalitäten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wernigerode und den Grundstückseigentümern geregelt.
- Niederschlagswasserentsorgung

Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterterrassen auszuführen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „An der Tongrube“ werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

Anforderungen an die Gestaltung der Dachform und der Dacheindeckung

 - Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 28° zulässig.
 - Für die Deckung der Dächer der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote Tonziegel bzw. rote Betondachsteine zulässig.

- Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 BauO LSA handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2500 Euro geahndet werden.

Hinweise
1. Westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die 110 kV-Leitung Hüttenrode - Wernigerode Mast 51 - 52. Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb des Schutzbereiches der DIN EN 50341 (VDE 0210), so dass eine Bebauung möglich ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Nähe von Hochspannungsleitungen elektrische und magnetische Felder auftreten.
Ein Informationsblatt des Bundesamtes für Strahlenschutz zu diesem Thema ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde, der Landkreis Harz (Adresse: Friedrich - Ebert - Straße 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941/5970-57 60 oder 57 65) unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitere Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht, bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind entsprechende Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

3. Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn des Vorhabens schriftlich (oder über Fax: 03941/699924) zu informieren, damit die Einsatzleitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst oder die Feuerwehr geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

4. Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wernigerode GmbH gemäß dem DVGW Regelwerk, "Hinweise und Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen" GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutz erdverlegter Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu unseren Versorgungsleitungen ist einzuhalten. Sind Baumpflanzungen vorgesehen, so sind sie entsprechend des DVGW Regelwerkes „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom März 1989 auszuführen.

5. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

6. Nach dem, dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vorliegenden Daten und Kartenmaterialien sind im Norden (nördlich der Benzingeröder Chaussee) und im Süden (unmittelbarer Harzrand) außerhalb des Plangebietes Gesteine verbreitet, die wasserlösliche Einlagerungen führen und daher als erdfall- und senkungsgefährdet einzuordnen sind. Daher empfiehlt o.g. Landesamt im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung bei allen Erdaufschlüssen auf mögliche Bruchstrukturen, wie z.B. trichterförmige Verfaltungen, zu achten und das o.g. Landesamt umgehend darüber zu informieren.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 22.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wernigerode vom 31.03.2012.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 12.04.2012 bis einschließlich 27.04.2012. Ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wernigerode vom 31.03.2012.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel
 - Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel
 - Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus Teil A-Planzeichnung und Teil B-Textteil sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichts wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen und Hinweise zum Entwurf bis einschließlich 04.02.2013 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wernigerode vom 22.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 18.12.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel
 - Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen in der öffentlichen Auslegung sowie in den Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 43 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel
 - Aufgrund des § 1 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB in der geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wernigerode am 21.03.2013 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 erlassen. Sie besteht aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit dazugehöriger Begründung und dem Umweltbericht.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel

8. Der Bebauungsplan Nr. 43 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die dazugehörige Begründung und dem Umweltbericht sind hiermit ausgestellt.
Wernigerode, den 27.03.2013
Siegel

9. Die Satzung über den Bebauungsplan 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 27.04.2013 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 40 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 27.04.2013 in Kraft getreten.
Wernigerode, den 30.04.2013
Siegel

Bebauungsplan Nr. 43 "An der Tongrube"
Stadt Wernigerode
Landkreis Harz

Fassung: Satzung
Stand: 25.02.2013
Maßstab: 1:1.000

Architektur * Stadt * und
Dorfplanung
Ascherleben
Dr.-Ing.S.C.Khurana
Architekt

Lindenstrasse 22
Ascherleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18

ASD

0 5 10 50 m

H/B = 297.0 / 537.4 (0.16m²)

Allplan FT