

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 i.V.m. §§ 6 und 44 (3) des Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 28.09.2017.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Wernigerode, Flur: 13
Stand der Planunterlage: 03/2017
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 03/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / B22-8004295-2017

3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 i. V. m. § 13b BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 20.11.2017 während der Dienstzeiten ermöglicht, sich über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ in der Fassung vom 16.08.2017 zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ 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 dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 31.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.2018, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 während der Dienstzeiten gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.05.2018 aufgefordert worden.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat Wernigerode hat am 27.09.2018 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. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ in der Fassung vom 31.07.2018 als Satzung beschlossen.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 27.09.2018 identisch ist.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2018 am 27.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wernigerode, 10.10.2018

Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Wernigerode, 05.10.2018

Planverfasser/in

infraplan GmbH
Breite Straße 28
38855 Wernigerode
Telefon: 03943 / 20 395 90
E-Mail: info@infraplan.de

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 26. Julio 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maximale Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird definiert als oberer Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

3. Private Grünflächen „Hausgärten/Hangbepflanzung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten/Hangbepflanzung“ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 5 standortheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 14 cm) anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die der Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirkens 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

1. Geltungsbereich

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“ und regelt die gestalterischen Festsetzungen innerhalb dessen.

2. Dächer

2.1 Dachformen

Die Hauptdächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, gegenläufige Pultdächer oder Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m² Grundfläche oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Überdachungen.

2.2 Dachfarbe und -material

Folgende Dachdeckungsmaterialien bei Dächern ab 35° sind zulässig:

- Rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in folgenden Farbtönen nach der Farbsammlung RAL-Classic und deren Zwischentöne: 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot).
 - Matt engoblierte Dachziegel oder Dachsteine sind zulässig.
 - Schiefer
 - Begrüntes Dach
- Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen sind nur in südlicher und südwestlicher Richtung zulässig.

3. Außenfassaden

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen:

- 1016 (Schweißgelb), 1018 (Zinkgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthellorange), 3024 (Leuchtröt), 3026 (Leuchthellrot), 4003 (Erkaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau), 5015 (Himmelblau), 5017 (Verkehrsblau), 6017 (Maigrün), 6018 (Gelbgrün).

4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken und/oder in Form von Zäunen aus Metall, Guss-eisen oder Holz zulässig. Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Mauern aus Ziegelsteinen (Klinkern) oder Naturstein sind gestattet.

Die Höhe der Mauern oder Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

5. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

6. Ordnungswidrigkeiten

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 von bis zu 5.000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

HINWEISE

1. Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist voraussichtlich vollständig möglich. Das gesamte Plangebiet besitzt einen Schmutz- und Regenwasseranschluss an die zentrale Kanalisation. Die Einleitmenge in den Regenwasserkanal des Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode ist begrenzt. Daher erfolgt die Zuleitung bei Bedarf zeitlich verzögert durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Abdichtung erdberührter Bauteile

Laut Baugrunduntersuchung (s. Anlage zur Begründung) wird infolge der Hanglage in dem Plangebiet empfohlen, bei der Abdichtung von erdberührten Bauteilen die Wassereinwirkungsklasse W 2.1 - E "drückendes Wasser" gem. DIN 18533 anzusetzen.

3. Entnahme von Bäumen

Bei einer Beantragung zur Entnahme von Bäumen (s. textliche Festsetzung Nr. 6) hat eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch ein Fachbüro zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



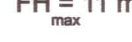
Geschossflächenzahl als Höchstmaß



Grundflächenzahl als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



offene Bauweise



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Wohnweg



Fußweg

5. GRÜNFLÄCHEN



private Grünflächen, Zweckbestimmung: "Hausgärten/Hangbepflanzung"

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

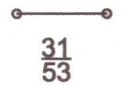


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt



Flurstücksnummer



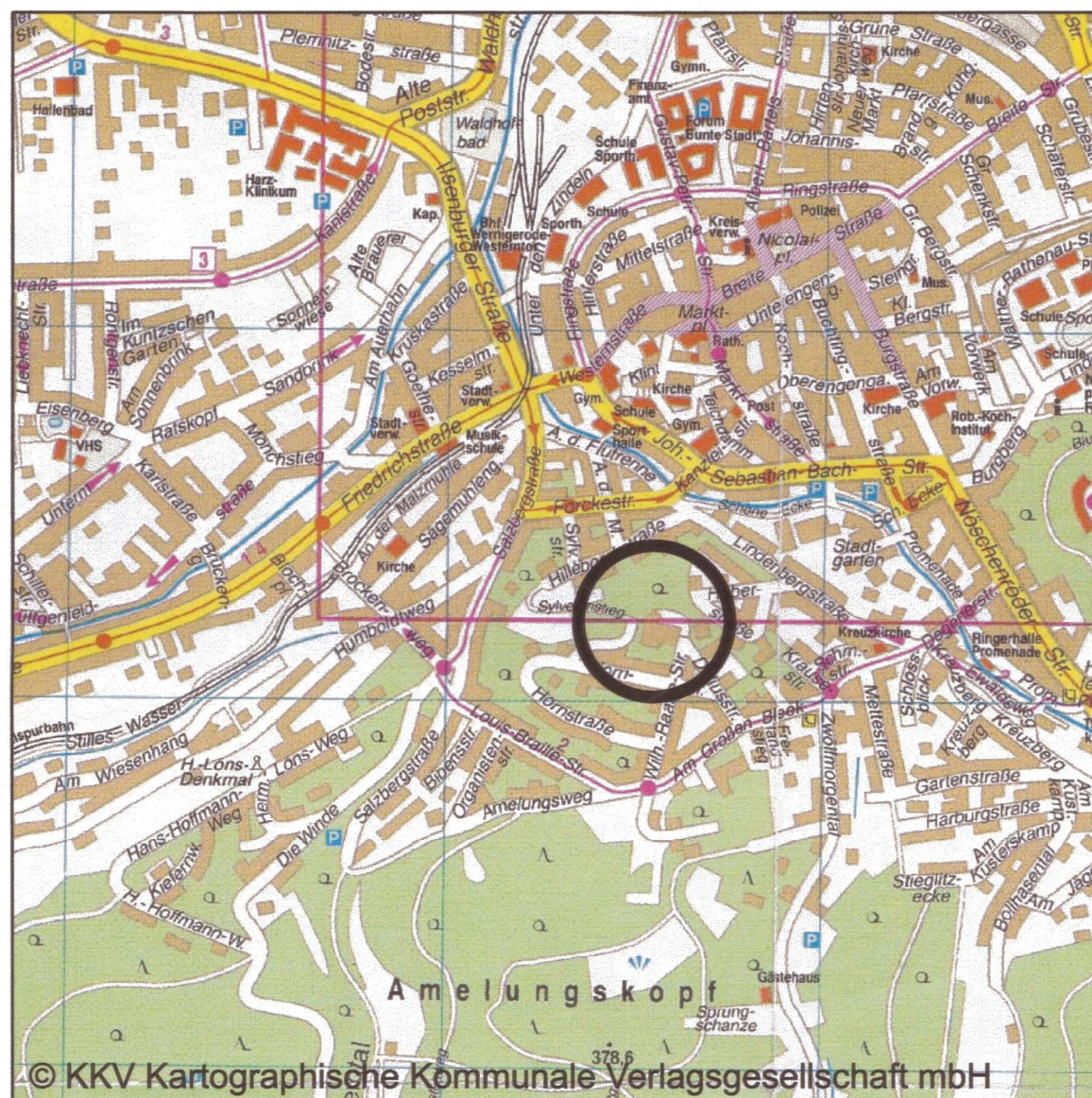
Bauwerk

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Quellenvermerk:

[ALKIS / 03/2017] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / B 22-8004295-2017



Stadt Wernigerode
Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 57
"Wohngebiet Lindenberg"
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan
Satzung

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (03943) 20 395 90
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 31.07.2018

Maßstab 1 : 1.000 (Im Original)

Verfahren: § 10 BauGB