

### 1.) PLANUNGSERFORDERNIS UND BISHERIGES VERFAHREN

Die Flächen am südlichen Ortsrand von Silstedt zu bebauen, wird von der Gemeinde schon längere Zeit geplant. Sie bieten sich für eine künftige Wohnnutzung an, da mit einer Neubebauung der Ort an dieser Stelle sinnvoll abgerundet wird und keine Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und geplanter Wohnnutzung zu befürchten sind.

Im Flächennutzungsplanentwurf für die Ortsteile von Wernigerode sind die Flächen am südlichen Ortsrand von Silstedt daher ebenfalls für Wohnbebauung dargestellt.

Bereits 1993 wurde dem Ortschaftsrat ein Entwurf für eine mögliche Bebauung vorgelegt. Am 21.12.1994 wurde vom Stadtrat Wernigerode der Aufstellungsbeschluss gefasst und beschlossen, mit dem Entwurf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Ziel ist es, neben der Deckung des eigenen Wohnbedarfes Flächen anzubieten, auf denen neue Wohnstandorte entstehen können. Durch die Nähe zu Wernigerode, eine gute verkehrliche Erschließung und die Lage in einer reizvollen Landschaft ist der Ort prädestiniert, sich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

### 2.) PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet erstreckt sich im Flur 2, Gemarkung Silstedt, über die Flurstücke 264 (Eigentum der Kirche, dieses Flurstück wird in Erbbaupachtrecht bebaut) sowie die privaten Grundstücke Nr. 283/4, 579/4, 75/1 und 76 und Teile des Holzweges (Flurstück 783/114) und Teile der Kirchstraße (Flurstück 64).

Das Gebiet schließt unmittelbar an die aus den 70er und 80er Jahren stammende Einfamilienhausbebauung am Kirchweg an und kann vom Holzweg und der Clara-Zetkin-Straße aus erschlossen werden. Im Süden schließen weitere Ackerflächen an.

Es handelt sich um weitestgehend ebenes Gelände, das nach Norden hin mit einem Gefälle von ca. 2 % leicht abfällt.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,0 ha.

### 3.) ENTWURFSIDEE

Eine klare Gliederung in der Anordnung der Baukörper und die Bildung kleinerer Hausgruppen sind die Leitlinien des Entwurfes. Bewußt werden dörfliche Gestaltungselemente aufgegriffen.

Auf der Fläche sind in ihrer Erscheinungsform Bebauungen mit eingeschossigen Einfamilien- sowie Doppelhäusern und in Ausnahmefällen Hausgruppen oder Generationshäuser möglich.

Die geplante Bebauung schafft die Möglichkeit, den Ort an dieser Stelle abzurunden und den Ortsrand zu gestalten.

Die geplante Verlängerung der Clara-Zetkin-Straße (Planstraße B) soll, zur besseren Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, in leichtem Bogen geführt werden. Die Gebäudestellungen der geplanten Häuser folgen diesem Verlauf und wirken damit stärker ortsabrundend.

Die Bebauung kann in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

#### 4.) BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

##### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Planbereich ist Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der im angrenzenden Wohngebiet vorkommenden sowie der geplanten Nutzung. Sie wird darüber hinaus der dörflichen Lebensweise gerecht, da ein Allgemeines Wohngebiet nur vorwiegend dem Wohnen dient und daneben auch andere Nutzungen zuläßt.

Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind beispielsweise Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Um eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu verhindern, werden allerdings die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zugelassen, da die Lage von Silstedt am Fuße des Harzes gute Voraussetzung für sanften Tourismus bietet und auch im Bebauungsplan entsprechende Möglichkeiten offengehalten werden sollen.

Gemäß der Regelungen zu Nebenanlagen des § 14 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für das Halten von Kleintieren und die Hobby-Tierhaltung (wie z.B. Hundezwinger, Taubenschläge, Vogelvolieren oder Ställe für Geflügel und Kaninchen) zulässig. Einschränkungen macht der Bebauungsplan nur hinsichtlich der Größe dieser Anlagen (siehe auch Begründung zu Punkt 5.8).

##### 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe bestimmt.

Mit der Festsetzung dieser Größen sind die Bauvolumen bestimmbar und die Bauvorhaben sind im Planvollzug unabhängig von bestimmten Grundstücksgrößen.

Die Grundflächenzahlen sind gem. § 16 BauNVO auf die baulichen Anlagen bezogen, die pro Baufenster möglich sind. Die Werte beziehen gem. § 19 (4) BauNVO die dazugehörigen Stellplätze und Garagenflächen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO mit ein.

Die für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze der GFZ von 0,4 wurde gewählt. Um trotzdem dem Grundsatz der offenen Bebauung Rechnung zu tragen, wurde festgelegt, daß die GRZ auch durch bauliche Anlagen im Sinne § 19 der BauNVO nicht überschritten werden darf.

Im gesamten Planungsgebiet sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Das bedeutet, daß die Gebäude in Anpassung an die umgebende Bebauung nur eingeschossig in Erscheinung treten, ohne daß ein Dachgeschoßausbau verhindert wird. Die maximal mögliche Drempelhöhe wird dabei auf 0,75 m festgelegt, um das optische Erscheinungsbild der Häuser zu beeinflussen.

Daraus ergibt sich gemeinsam mit der Festsetzung der Sockelhöhe von 70 cm gem. § 2 der ÖBV eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, die als der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen geplanten Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut (Oberkante) festgesetzt wird.

---

#### Gesamtes Baugebiet

---

- Fläche aller Baugrundstücke	= 24.787,00 m <sup>2</sup>
- Summe aller Grundflächen	= 9.914,80 m <sup>2</sup>
- bei GRZ	= 0,4

#### 4.3 BAUWEISE

Um die geplante Bebauung der vorhandenen dörflichen Bauweise anzupassen und eine durchgrünte Siedlung zu ermöglichen, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen wie z.B. Reihenhäuser werden auf den ausgewiesenen Flächen zugelassen.

#### 4.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dörfliche Situationen werden durch kleinere Hausgruppen und Gebäude gekennzeichnet, die sich am Straßenverlauf orientieren. Um dieses für das Dorf typische Erscheinungsbild zu erzielen und sicherzustellen, daß im Wohngebiet städtebauliche Räume und Raumfolgen entstehen, werden die Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.

#### 4.5 BAUGRENZEN

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche variiert in Abhängigkeit von der örtlichen Situation zwischen 16 und 25 m. Mit der Einschränkung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen soll erreicht werden, daß die Bebauung sich an den Erschließungsstraßen orientiert und dadurch raumbildend für den Straßenraum wird und zusammenhängende private Grünflächen entstehen. Durch die Festlegung der Baugrenzen wird in der Regel ein Streifen von 3 m zu den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen von Bebauung freigehalten.

#### 4.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Das geplante Wohngebiet wird vom Holzweg und der Kirchstraße aus erschlossen. Es ist geplant, die Clara-Zetkin-Straße in einem leichten Bogen zum Holzweg zu führen. Die zweite Straße, die das Gebiet erschließt, verbindet den Holzweg mit der Verlängerung der Kirchstraße, die in diesem Bereich nur ca. 3 m breit ist. Eine Verbreiterung der Kirchstraße ist in diesem Bereich vorgesehen, um den Versorgungsverkehr zu ermöglichen.

Der z.Z. als Flurstück 64 existierende Feldweg ist schon seit Jahren nicht mehr vorhanden. Das Flurstück wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Um die Bewirtschaftung der südlich der geplanten Bebauung liegenden Ackerflächen zu sichern, werden der Holzweg sowie Teile des Flurstückes 64 als Wege mit besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftswege) festgelegt. Der Holzweg wird innerhalb des Bebauungsgebietes bis zur letzten Grundstückszufahrt in Pflasterbauweise befestigt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Erschließungsstraßen sind mit einer Breite bis 5,5 m geplant. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und die Erschließungsstraßen in einer dorftypischen Bauweise herzustellen, wird vorgeschlagen, die Straßen in Pflasterbauweise auszuführen.

#### 4.7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im geplanten Wohngebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zulässig. Diese Einschränkung wurde vorgesehen, um das architektonische Erscheinungsbild der Anlage nicht zu stören. Es wird festgesetzt, freistehende Garagen an den Grundstücksgrenzen zusammenzubauen, um ähnliche wie im Erscheinungsbild der alten Dörfer, Nebengebäude in die städtebauliche-räumliche Gestaltung mit einbeziehen zu können.

#### 4.8 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind im Planungsgebiet nur beschränkt zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Anlagen zulässig, die das Erscheinungsbild der Anlage nicht in unzumutbarer Weise stören und auf die entsprechend der heutigen Wohnansprüche und der dörflichen Lebensweise nicht verzichtet werden kann. Diese einschränkende Festsetzung ist bei der geplanten Bebauungsdichte im Hinblick auf einen geordneten Städtebau unabdingbar.

#### 4.9 VER- UND ENTSORGUNG

Der Ort Silstedt hat Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung. Dieser Anschluß ist auf das Wohngebiet zu erweitern.

Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen. Ein Anschluß an das vorhandene zentrale Entwässerungsnetz des Dorfes Silstedt ist möglich.

Das Regenwasser soll gemäß den Festsetzungen 6.6 und 6.7 auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen wird im notwendigen Regenrückhaltebecken gesammelt und zur Versickerung und Verdunstung gebracht und über einen Überlauf oder direkt der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Zusätzlich kann das Gebiet an den in der Kirchstraße verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen werden, so daß auch Hochwasserspitzen abgeleitet werden können. Die festgesetzten Maßnahmen zur Regenwasserversickerung tragen zur Minimierung des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt bei.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es soll naturnah gestaltet werden und hat eine Größe von ca. 300 m<sup>2</sup>. Aus Gründen der Sicherheit ist es einzuzäunen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Das Gebiet kann von der Trafostation am Supermarkt aus versorgt werden.

Aus Gründen der Luftreinhaltung und zur Verminderung des Treibhauseffektes ist als Energieträger für die Wärmeversorgung Erdgas zu verwenden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Die Abfallentsorgung für die Stadt Wernigerode/OT Silstedt erfolgt überregional durch den Abfallzweckverband Nordharz als zuständigen öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger gemäß des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Die Abfallentsorgung für das Gebiet des Abfallzweckverbandes Nordharz wird in der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Gebiet des Abfallzweckverbandes Nordharz (Abfallentsorgungssatzung -AES- vom 01. Januar 1998) veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wernigerode, in der z.Zt. geltenden Fassung geregelt.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes auf dem privaten Grundstück Flurstück Nr. 1063/73 ist der bestehende Löschwasserbehälter als Versorgungseinrichtung festgesetzt.

#### 4.10 SPIELPLATZ

Die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Bebauungsgebiet wird nicht als notwendig angesehen, da in geringer Entfernung nahe der Kaufhalle ein Spielplatz existiert, der gefahrlos erreicht werden kann.

#### 4.11 GRÜNFESTSETZUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Planungsgebiet werden drei zusammenhängende öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Im östlichen Bereich ist die Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Des Weiteren sind entlang des Holzweges und der Planstraße B Grünflächen als Straßenbegleitgrün anzulegen.

Die ca. 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde im Hinblick auf eine dorftypische Gestaltung des Ortsrandes festgesetzt. Die Begrünung schafft einen fließenden Übergang vom privaten Baugrundstück (Hausgarten) in die freie Landschaft und beugt darüber hinaus dann nur noch die Dachflächen im Zusammenhang mit der Eingrünung wirksam und vermitteln ein harmonisches Eingebettetsein der Siedlung in die sie umgebende Landschaft. Die Fläche ist Bestandteil der einzelnen anliegenden Grundstücke und ist von den Eigentümern der Grundstücke zu bepflanzen und zu pflegen.

Entlang der Erschließungsstraßen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt, um planungsrechtlich zu sichern, daß diese öffentlichen Grundstücksteile unversiegelt bleiben und als Grünflächen angelegt werden.

Darüber hinaus sind entsprechend Planzeichnung A entlang des Holzweges standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Sie ergänzen den bereits vorhandenen Baumbestand.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Anlage von privatem und öffentlichem Grün dienen gleichzeitig dazu, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auszugleichen. Sie können gem. § 135 BauGB realisiert und auf die geplanten Baugrundstücke umgelegt werden. In der Kompensationsbilanzierung wird festgestellt, daß bei der Inanspruchnahme von Ackerflächen durch die geplante Wohnbebauung ein Kompensationsdefizit entsteht, für das an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden sollte.

Als Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in die Natur werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB - 40 verschiedene Laubbäume im Oberdorf von Silstedt als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3x verpflanzt mit Drahtballung und

- 1800m<sup>2</sup> Feldhecken im Aussenbereich des Oberdorfes von Silstedt gepflanzt.

Die Abstimmungen hinsichtlich der Art ( aus der Pflanzliste) und Standorte erfolgt mit dem Sachgebiet Grünanlagen der Stadt Wernigerode. Die vorstehenden Maßnahmen sind allen geplanten Grundstücken zuzuordnen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchführung der Maßnahmen durch den Erschließungsträger ist im Erschließungsvertrag geregelt.

#### 5.) REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „ Wohngebiet Holzweg“ soll Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung oder Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

23.03.2000

## **Begründung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Lage des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen dörflichen Bebauung und die optische Wirkung auf die umgebende Landschaft erfordern die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist daher,

- den baulich-gestalterischen Unterschied zwischen dem historisch gewachsenen Dorf und dem neu entstehenden Wohngebiet auf ein erträgliches Maß zu reduzieren,
- landschaftsfremde und gebietsuntypische Bauweisen und Materialien auszuschließen und
- störende Einflüsse auf das Landschaftsbild, soweit möglich, auszuschließen.

### **Zu § 2 Firstrichtung**

Die Festlegung der Firstrichtung erfolgte zum Unterstreichen der Straßenführung.

### **Zu § 3 Dächer/Dachaufbauten**

Im Ort Silstedt ist der überwiegende Teil der Hauptgebäude mit Satteldächern ausgestattet. Um den gestalterischen Unterschied zwischen Altdorf und Wohngebiet so gering wie möglich zu halten, sind Dachneigungen von 28 - 48° zulässig.

Die Beschränkung auf rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachdeckungsmaterialien entspricht ebenfalls dem Bestand und den landschaftliche bedingten Sehgewohnheiten.

### **Zu § 4 Gebäudeaußenwandflächen**

Eine Einschränkung für die Farbwahl der Außenputze wurde vorgenommen, um weiße Putze auszuschließen, die eine Blendwirkung besitzen sowie ortsuntypische Farben wie z.B. lila oder signalgelb.

Empfohlen werden alle erdfarbenen hellen Töne sowie helle Naturtöne.

Typisch für das Harzvorland sind auch Fassadenverkleidungen aus Naturschiefer oder Dachdeckungsmaterialien, die ebenfalls aus diesem Grund zugelassen werden.

### **Zu § 5 Garagen**

Um eine große Vielfaltigkeit der Nebenanlagen zu erreichen, sind offene als auch geschlossene PKW-Stellplätze sowie in unterschiedlichen Dachformen zugelassen.

### **Zu § 6 Doppelhäuser**

Die Einschränkungen in der Gestaltung der Doppelhäuser wurde vorgenommen, um ein einheitlich optisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

### **Zu § 7 Einfriedungen**

Die Beschränkung der Materialien auf Hecken, Holzzäune sowie Maschendrahtzäune soll eine gewisse Einheitlichkeit des äußeren Erscheinungsbildes in den öffentlich einsehbaren Wohnbereichen, die dem ländlichen Milieu Rechnung trägt bewirken.