

# TEIL I - ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNG NACH PlanzV90

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB)**  
**SO** SONDERGEBIET "SCHULE UND FEUERWEHR" (§ 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 ABS.1 NR.1 BauGB)**  
**GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR.1 BauGB; § 16 BauNVO)  
**FH** FIRTSHÖHE  
**TH** TRAUFGHÖHE

**BAUWEISE: BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BauGB)**  
**O** OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE NUTZUNGSSCHABLONE	
1.	2.
3.	4.
5.	

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS.1 NR. 5 UND ABS. 6 BauGB)**

**▲** SCHULE/KINDERTAGESSTÄTTE  
**□** SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN  
**F** FEUERWEHR

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 UND ABS. 6 BauGB)**

**■** STRASSENVERKEHRSLÄCHE  
**—** EINFABRTBEREICH

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.15 UND ABS. 6 BauGB)**

**■** PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
**□** SPIELPLATZ

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20,25 UND ABS.6 BauGB)**

**□** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
**●** ANPFLANZUNG VON BÄUMEN  
**●** ERHALTUNG VON BÄUMEN

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**□** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE  
**ST** STELLPLÄTZE

**ZWECKBESTIMMUNG**

**—** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
**—** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**BESTANDSANGABEN**

**—** FLURSTÜCKSGRENZE  
**—** FLURSTÜCKSNUMMER  
**▨** GEBÄUDE  
**▨** Aufschüttung  
**▨** Abgrabung  
**---** Straßen, Wege, Plätze, Zaunanlagen

DIE VERWENDETEN PLANUNGSUNTERLAGE ENTHÄLT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN, WIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG AUS. SIE IST HINSICHTLICH DER PLANUNGSRELEVANTEN BESTANDTEILE GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ÖFFENTL.BESTELLTER VERMESSUNGSING. ORT, DATUM, SIEGEL

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE: WERNIGERODE  
 DES KATASTERAMTES: SILSTEDT  
 GEMEINDE: SILSTEDT  
 GEMARKUNG:  
 FLUR:  
 MASSTAB: 1 : 500

STAND DER PLANUNGSUNTERLAGE : VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT: WERNIGERODE  
 AM:  
 AKTENZEICHEN

# TEIL II - TEXTTEIL

## A RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch ( BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002
- Baumutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenvordnung 90 - PlanzVO90 ) vom 18.12.1990
- Baurordnung des Landes Sachsen-Anhalt ( BauOLA ) vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16.07.2003 ( GVBl. LSA S. 158 ).

## B FESTSETZUNGEN

### B1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund des § 9 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 1 bis 27 der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 <1> Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet für Schule und Feuerwehr ausgewiesen.  
 <2> Zulässig sind Einrichtungen der Schule, Kindertagesstätte, Gebäude für sportliche Zwecke und für die Feuerwehr.  
 <3> Zulässig sind auch Nebenanlagen zu den vorgenannten Einrichtungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung.  
 <4> Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Bereitschaftspersonen und Personal zugelassen werden, die den Einrichtungen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies gilt nicht für selbstständige Wohngebäude.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 <1> Das zulässige Mass der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Nutzungswerte sind jeweils Höchstwerte.  
 <2> Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**  
 <1> Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.

**4. VERKEHRSLÄCHEN**  
 <1> Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

**5. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 14 BauNVO)**  
 <1> Nebenanlagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
 <2> Ausnahmsweise kann eine Nebenanlage je Baufeld zugelassen werden, wenn sie als Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB errichtet werden. Ausnahme hierzu bildet der festgesetzte Spielplatz. Auf diesem sind weitere Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.  
 <3> Weiterhin können Nebenanlagen zur Erschließung, Terrassen und Freisitze zugelassen werden.

**6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 12 BauNVO)**  
 <1> Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ansonsten nicht zulässig.  
 <2> Für Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, die den Einrichtungen zugeordnet sind, und für Kraftfahrzeuge von Behinderten können Ausnahmen zugelassen werden.

**7. GRÜNFLÄCHEN**  
 <1> Auf den privaten Grünflächen sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

**8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§§ 1A ABS.3, 9 ABS. 1A BauGB)**  
 <1> Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen:  
**Ausgleich für die Versiegelung (KV)**  
 Die Ausgleichspflanzungen sind als Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen. Je 100,0 m<sup>2</sup> Versiegelung sind 5 Bäume 2. Ordnung bzw. 5 Sträucher zu pflanzen. Es wird die Pflanzung von Bäumen 2.Ordnung oder Sträuchern entsprechend der Pflanzliste festgesetzt. 30 Baum- oder Strauchpflanzungen sind auf der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB zu pflanzen. Weiterhin erfolgt eine Einfriedung der festgesetzten Grünfläche mit 150 Sträuchern, gepflanzt in einem Abstand von 1,0 m. Für die Pflanzware ist eine 3-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege zu garantieren.

**Minimierungsmaßnahme zur Wasserableitung von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen**  
 Zur Reduzierung abzuführenden Niederschlagswassers ist das auf Nebenanlagen der Gebäude, den KFZ-Stellflächen und Fußwegen anfallende Wasser zu versickern. Geeignete Mittel hierzu sind die Verwendung teilweise wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster.  
 Ausgehend von den auf dem Grundstück bestehenden hydrogeologischen Verhältnissen wird für die Versickerung der auf den versiegelten Flächenteilen anfallenden Niederschlagsablaufwasser eine kombinierte Rigolen-Rohrversickerungsanlage festgesetzt. Die Bemessung gemäß ATV A-138 (Ausgabe 2000) hat im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erfolgen. Die Versickerungsanlage ist in den Grünflächen und Stellplatzflächen unterzubringen.

**9. PFLANZGEBOTE/PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS.1 NR.25 BauGB)**  
**9.1 Pflanzbindung**  
**Einzelbäume**  
 <1> Im Bereich des Geltungsbereiches sind die im Plan mit Pflanzbindung dargestellten Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in einem Verhältnis von 1 : 3 wieder zu ergänzen. Die Pflanzqualität wird auf 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm festgesetzt. Die Pflanzware muss aus heimischen Herkünften stammen. Die Bäume sind bei Ersatzpflanzungen durch eine 3-jährige Anwuchs- und Entwicklungspflege zu betreiben.  
 <2> Die anzupflanzenden Bäume bzw. Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

# PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung vom 05.04.2002 (BGBl. S.1250) wird nach Beschlussfassung der Stadt Wernigerode vom 03.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Schule und Feuerwehr in Silstedt" bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen und gründerischen Festsetzungen vom 21.04.2004 und der Begründung als Satzung beschlossen.

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Wernigerode hat am 27.03.2003 in öffentlicher Sitzung entsprechend dem Plankonzept in der Fassung vom 30.01.2003 (Beschlussnr. 019/2003) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Der Aufstellbeschluss wurde am 30.04.2003 Amtsblatt Wernigerode ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 13.05.2003 gem. § 3 (1) BauGB, in der die wesentlichen Ziele und Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde.

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(1) mit Schreiben vom 06.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.08.2003 wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 25.09.2003 zugestimmt. Eine UVP wird nicht durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 25.10.2003 im Amtsblatt Wernigerode ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB). Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit vom 04.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 beim Bauamt Wernigerode aus (§ 3 Abs. 2 BauGB).

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.06.2004 abgewogen.

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen und gründerischen Festsetzungen und der Begründung wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 03.06.2004 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

## INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 02.10.2010 im Amtsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

## AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2004 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates in der öffentlichen Sitzung am 03.06.2004 identisch ist.

der Oberbürgermeister Ort, Datum, Siegel

## C HINWEISE

### C1 PFLANZLISTE

Baum 2. Ordnung, Heister 2 x verpflanzt, mB. 175 - 200 cm  
 Acer campestre ( Feldahorn)  
 Carpinus betulus ( Hainbuche )  
 Sorbus aucuparia ( Eberesche )

Sträucher, v Str. 3 - 5 triebig, 100 - 150 cm  
 Cornus sanguinea ( Hartriegel )  
 Cornus mas ( Kornelkirsche )  
 Corylus avellana ( Haselnuß )  
 Crataegus monogyna ( Weißdorn )  
 Euonymus europaea ( Pfaffenhütchen )  
 Ligustrum vulgare ( Raimweide )  
 Lonicera xylosteum ( Rote Heckenkirsche )  
 Rosa canina ( Hundrose )  
 Symphoricarpos albus var. laevigatus ( Schneebeere )

### C2 Gefahrenabwehr

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt des Landkreises Wernigerode, Waffenbehörde, zu verständigen.

### C3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist geregelt in der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet des Abfallzweckverbandes Nordharz ( Abfallentsorgungssatzung - AES ) vom 26.09.2002. Zuständig für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Silstedt ist der Abfallzweckverband Nordharz, als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Bereitstellung und Entleerung von Abfallbehältern erfolgt an der öffentlichen Straße "Hauptstraße".

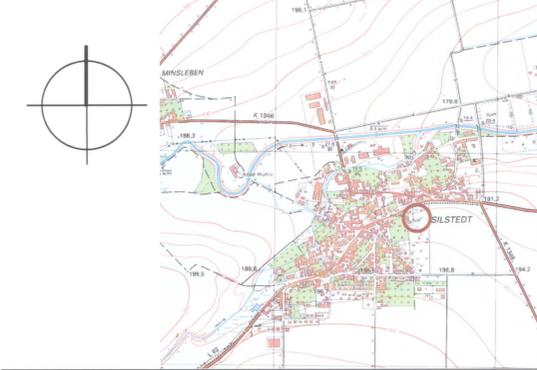
### C4

Im Baubereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten.

## D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

<1> Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LIA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen § 14(2) DenkmSchG LSA. Im Übrigen wird auf die Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA hingewiesen.

## ÜBERSICHTSKARTE



# " SCHULE UND FEUERWEHR " BEBAUUNGSPLAN NR. 38 PLANZEICHNUNG\_SATZUNG

BEREICH Stadt Wernigerode, OT Silstedt  
 Flurstücke : entsprechend Festsetzung Geltungsbereiches der Planzeichnung;  
 Flur 1  
 Gemarkung : Silstedt

Bauherr :  
 Stadt Wernigerode

Der Planverfasser Der Oberbürgermeister  
 Grundstücksgrenzen, Anpflanzungssymbole 21.11.2003  
 PLAN-NR.: BP-01 v. 21.04.04 M 1:500

bearbeiter dipl.ing. antje göttel  
 datum 21. april 2004  
 wig mbh  
 g-petri-straße 04  
 38855 wernigerode