

Planzeichenerklärung
(gemäß Plan V 90)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauVG -)
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 22 und 23 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Einzel-Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise	Grundflächenzahl
TH Traufhöhe Dmax = TH baugrenze Dmax = TH zulässig	

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVG)

- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkflächen Anwohner, öffentlich

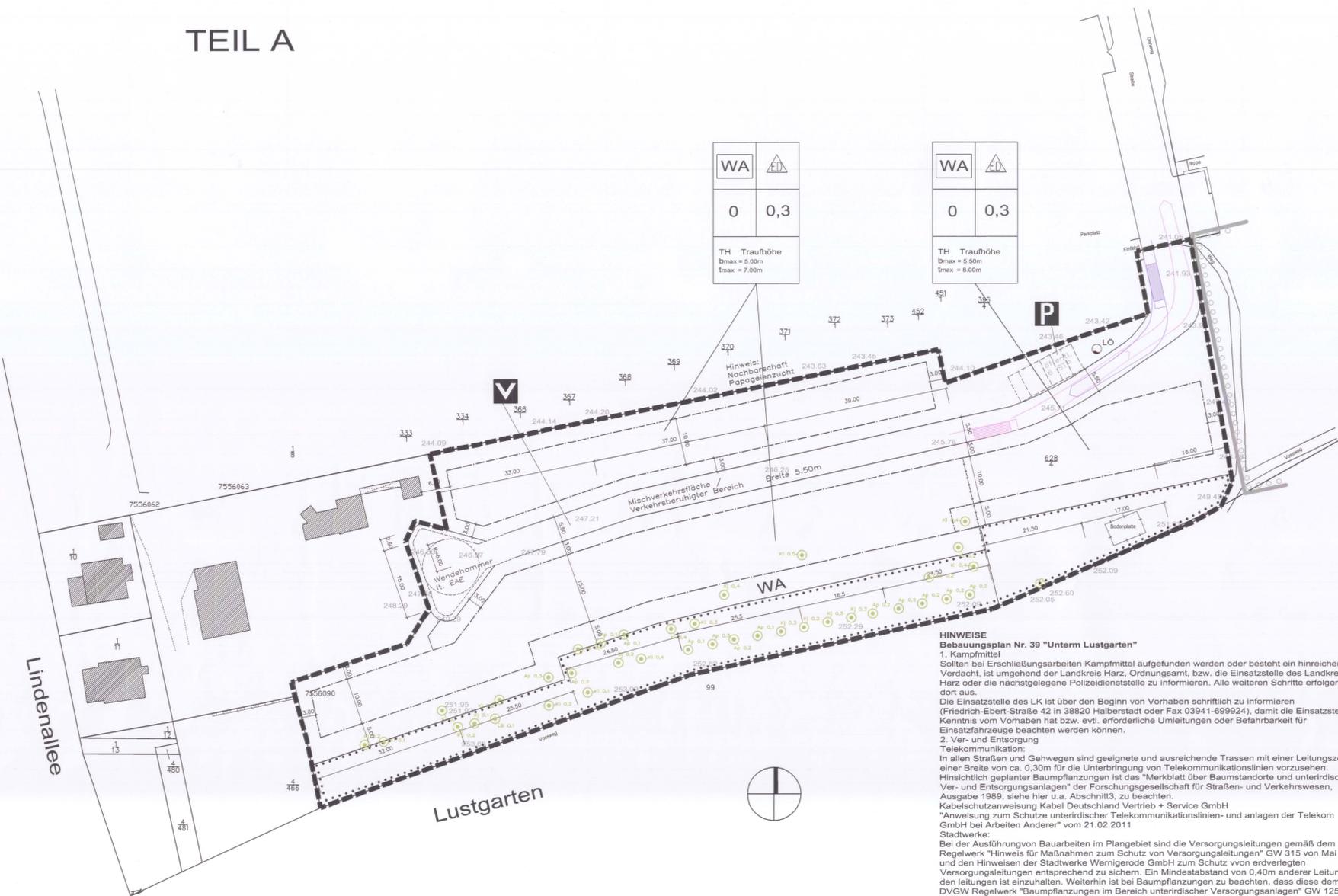
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVG)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt nach PlanZV Anl.Nr.13.2.2

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauVG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Geltungsbereich hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- zu erhaltende bzw. zu ersetzende Bäume
- ausgewählte Bestandshöhen
- Löschwasser-Hydrant

TEIL A



WA	0,3
TH Traufhöhe Dmax = 5,00m Dmax = 7,00m	

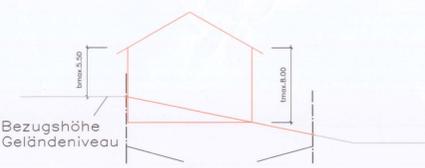
WA	0,3
TH Traufhöhe Dmax = 5,00m Dmax = 8,00m	

TEIL B

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 39 "Unterm Lustgarten"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Weiterhin sind gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Beherbergungsbetriebe (Ferienwohnungen)
Die sonstigen gemäß §4 (2) zulässigen Nutzungen (der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig und die gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Betriebe (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil und nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäuhöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die Höchstwerte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nicht errichtet werden.



STELLPLÄTZE UND WEGE
Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen auszuführen.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN für Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 25a und Nr. 25 b BauVG sowie Maßnahmen i.V.m. § 9 Abs. 1a BauVG

- Neben der allgemeinen dauerhaften Begrünung der Hausgärten wird ein hochstämmiger Obstbaum (STU 12/14) als Ausgleich für 100 m² überbauter Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen in freier Standortwahl im jeweiligen Grundstück gepflanzt. Alternativ dazu können auch zwei heimische Wildobstgehölze integriert werden (Empfehlungen der Artenliste nachfolgend).
- Die Bepflanzung hat spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Rohbaumaßnahmen auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen.
- Bei Erhalt eines hochstämmigen Obstbaums, für 100 m² überbauter Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen im derzeitigen Bestand, ist dann keine Neupflanzung des o.a. Obstbaums notwendig.
- Die festgesetzten Obstbäume, in der im Süden festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9(1) Nr. 25 b BauVG, sind wie geschützte Laubgehölze gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu erhalten. Bei Rückschnitt bzw. Baumentnahme ist ein Antrag beim SG Grünanlagen der Stadt Wernigerode zu stellen.
- In Grenznähe zum Lustgarten werden an hohen Bäumen entlang des Vossweges ergänzend fünf Fledermauskästen und fünf Nistkästen angebracht. Dies erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers, wobei der genaue Standort der Anbringung durch die SG Grünanlagen der Stadt Wernigerode festgelegt wird. Beim Anbringen der Vogelnistkästen ist auf genügend Abstand zwischen den einzelnen Kästen zu achten, um Revierkämpfe zu vermeiden.

Artenliste zu den Grünordnerischen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4

- Bäume als Solitäre und für Baum-Strauchhecken (für steile, trockene bis feuchte Lagen):
 Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus domestica Speierling
 Sorbus aria Deutsche Mehlbeere Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 Prunus spec. Pfäutchen / Kirschen
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Malus spec. Zierapfel in Arten und Sorten
- Sträucher für Heckenpflanzungen (für trockene bis feuchte Lagen):
 Cornus mas Kornelkirsche
 Prunus padus Frühlühende Traubenkirsche
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus oxyacantha Zweifloriger Weißdorn

Örtliche Bauvorschrift
Bebauungsplan Nr. 39 "Unterm Lustgarten"
Gemäß § 9 Abs. 4 BauVG in Verbindung mit § 85 BauO LSA

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Unterm Lustgarten" der Stadt Wernigerode

§ 2 Dächer
1. Als Farbe der Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote Farbtöne in Anlehnung an die RAL -Nr. 2001, 2002, 2010, 3013, 3016 sowie deren handelsüblichen Mischungen zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 83 BauO LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich des § 1 den Festsetzungen der §§ 2 dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 2.500 € geahndet werden.
Gemäß der 1. Satzung zur Änderung der integrierten und selbstständigen örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung in Bebauungsplänen der Stadt Wernigerode bedarf die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, der schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, Stadtplanungsamt SG Bauordnung.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509) i.V.m. §§6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 39 Wohnbau "Unterm Lustgarten" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 20.07.2012
Ort, Datum
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 14.12.2006
Wernigerode, 20.07.2012
Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Wernigerode
Gemarkung: Stadt Wernigerode
Flur: 10 und 14
Stand der Planunterlagen:
Erlaubnis zur Verfertigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.02.2007
Aktenzeichen: A9-32273 / 07

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 18.12.2006 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauVG - bis einschließlich zum 02.02.2007 aufgefordert.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Erörterung) gemäß § 3 Abs.1 BauVG hat in der Zeit vom 15.01.2007 bis einschließlich 16.02.2007 stattgefunden.

Wernigerode, 20.07.2012
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2012 bzw. bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (mit Umweltbericht) haben in der Zeit vom 12.04.2012 bis 14.05.2012 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauVG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können am 31.03.2012 im Amtsbüro der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.

Wernigerode, 20.07.2012
Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.05.2012 aufgefordert worden.

6. Der Stadtrat hat am 19.07.2012 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen öffentlichen Belangen abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauVG behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.06.2012 als Sitzung beschlossen.

Wernigerode, 20.07.2012
Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr.39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2012 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates identisch ist.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauVG (Umweltbericht) beigelegt.

Wernigerode, 20.07.2012
Oberbürgermeister

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2012 am 28.07.2012 im Amtsbüro der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauVG) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauVG) hingewiesen worden.

Wernigerode, 20.07.2012
Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Architektbüro Villa Lila
Friedrichstraße 118 A
38855 Wernigerode

Wernigerode, 30.07.2012
Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Architektbüro Villa Lila
Friedrichstraße 118 A
38855 Wernigerode

Wernigerode, den 20.07.2012
Planverfasserin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Bebauungsplan Nr. 39 "Unterm Lustgarten"

Naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zur Auffassung der Streuobstwiese im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 39 "Unterm Lustgarten" in Wernigerode
Der Landkreis Harz erteilt mit Schreiben vom 31.05.2012 nachfolgende naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung zur Auffassung der Streuobstwiese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 39 "Unterm Lustgarten" in Wernigerode. Nebenbestimmungen.

- Auflagen:**
- Die Ausnahme genehmigung wird auf der Grundlage der eingereichten Planungsunterlagen mit Umweltbericht vom 23.02.2012 erteilt.
 - Die innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches befindliche Streuobstwiese (S. 17 Umweltbericht) ist in gleichwertiger Größe auf dem Flurstück 603 der Flur 5 in der Gemarkung Wernigerode zu ersetzen.
 - Es sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, wurzelnackig in einem Mindestabstand von 10 m x 10 m zu pflanzen. Eine fünfjährige Anwachspflege mit Pflege- und Erziehungsmaßnahmen ist zu gewährleisten.
 - Die Umsetzung der Pflanzmaßnahme ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen. Auflagenvorbehalt: Die nachträgliche Aufnahme, Änderung sowie Erweiterung der Auflagen behalte ich mir vor.

Hinweis:
Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass dieser Bescheid andere, nach sonstigen Vorschriften erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen (z. B. Baugenehmigung) nicht ersetzt.

 Architekturbüro Villa Lila Dipl.-Ing. Margot Blomert Post-Adresse: PLANUNGS- UND GESTALTUNGSBÜRO GRÜNLAND-STRASSEN-PLATZ 7 38855 WERNIGERODE BAULEN E-Mail: VillaLila@t-online.de Telefon: 05471 118-111 Fax: 05471 118-112 e-mail: VillaLila@t-online.de www.villalila.de	STAND 04.06.2012	MASSTAB 1 : 500
	VERFAHREN SATZUNG	
	STADT WERNIGERODE	
	SATZUNG	

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
WOHNGEBIET "UNTERM LUSTGARTEN"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN