

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) hat der Stadtrat Wernigerodes die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung „Humboldtweg/Brockenweg“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung durch den Stadtrat am 30.03.2017. Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat Wernigerodes hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 Wohnbebauung „Humboldtweg/Brockenweg“ und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2017, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 08.05.2017 bis einschließlich 14.05.2017 bei der Stadt Wernigerode (Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Neues Rathaus) während der Dienstzeit gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.06.2017 aufgefordert worden.

Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 22.06.2017 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2017 als Satzung beschlossen.

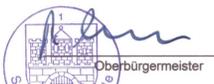
Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

5. Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 42 Wohnbebauung „Humboldtweg/Brockenweg“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2017 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 22.06.2017 identisch ist.

Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

6. Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2017 am 05.03.2017 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wernigerode, 28.06.2017
Ort, Datum


Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Als Art der baulichen Nutzung des gesamten Plangebietes ist gemäß §4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Nutzungen nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unter § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannte Ausnahmen nicht zulässig und somit gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO errichtet werden.
- Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) im südlichen Baufenster ist die OK Bordstein des Humboldtweges, gemessen an der mittleren Lotrechten der Straßenfront des Gebäudes. Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH max.) des mittleren und westlichen Baufensters ist die OK Bordstein der geplanten Privatstraße, gemessen an der mittleren Lotrechten der Straßenfront des Gebäudes. Dies trifft ebenso auf das nördliche Baufenster für FH max. zu. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt-TH max.) bzw. der oberste Punkt der Dachhaut des Daches (Firstpunkt-FH max.).

GRÜNDORDERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 NR 25b und Abs. 6. BauGB)**
 - Das Gewässer „Stilles Wasser“ ist zu erhalten und darf in seinem Fluss nicht beeinträchtigt werden. Die zur Unterhaltung erforderlichen Maßnahmen sind dem Unterhaltungsträger zu gewährleisten. Siehe zudem Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1 und 2 sowie Hinweis Nr. 1
 - Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgelegten Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen zu sichern und im Wurzelraum, Stamm und Kronenbereich nicht zu beeinträchtigen.
 - Sind Fällungen von erhaltenswerten Bäumen notwendig, ist eine Genehmigung durch die Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) einzuholen. Die Fällgenehmigung, die Bewertung und die Bestimmung des Ersatzes erfolgen unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode.
 - Die auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegte Fläche für Pflanz-erhaltungsgebote vorhandenen Bäume + Gehölze sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie artgleich in einer Mindestgröße von 12 cm Stammumfang zu ersetzen.
 - Für die bereits erteilte Baumfällgenehmigung nach Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode sind auf den Baugrundstücken je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 2 standortheimische bzw. standorttypische klein- oder mittelkronige Bäume gem. der aufgeführten Artenliste zusätzlich zum derzeitigen Bestand (Bäume zum Erhalt) an geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstücks anzupflanzen. Für alle Gehölzpflanzen gelten folgende Qualitätsanforderungen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bepflanzung hat spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Rohbaumaßnahme auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen.

Artenliste für Pflanzungen standortheimischer bzw. standorttypischer Gehölze im Plangebiet:

- Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume:**
- Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm, oder
- Solitär, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Höhe 250-300cm.
- | | | | |
|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Betula pendula | Sand-Birke | Pyrus communis | Wild-Birne |
| Carpinus betulus | Hainbuche | *Bach Hilli | Mehlbeere |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Sorbus aria | Eberesche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme | Sorbus aucuparia | Eibe |
| Juglans regia | Walnuss | Taxus baccata | |

2. Stellplätze und Wege

Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen zu versehen.

3. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Gewässer „Stilles Wasser“ einzuleiten.

4. Freihaltung

Die im südwestlichen Geltungsbereich von Bebauung freizuhaltenen festgelegte Fläche ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung des Stillen Wassers sichergestellt ist. Zäune und Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie im Unterhaltungsfall leicht zu entfernen sind. Dem Unterhaltungsverband ist jederzeit die Zufahrt zum Rechen vor der Stellstrecke durch Einbau eines verschließbaren Tores zu gewährleisten. Der zukünftige Grundstückseigentümer hat die Nutzung des Unterhaltungsweges durch den Unterhaltungsverband oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen zuzulassen. Der Schlüssel vom Tor ist dem Unterhaltungsverband bei der Baubeginn zu übergeben. Eine Oberbauung und Bepflanzung des Unterhaltungsweges ist nicht gestattet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gewässer und Biotop – Stilles Wasser

Bei dem Gewässer „Stilles Wasser“ handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung.

2. Einleitung von Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer „Stilles Wasser“ ist gemäß §29 Abs.1 WG LSA erlaubnispflichtig, wenn
- Dritte nicht beeinträchtigt werden,
- es sich je Grundstück um eine Einleitung handelt und
- das Niederschlagswasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, dauernd der in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Verunreinigungen der Beschaffenheit des Gewässers herbeizuführen.

Bauliche Anlagen über welche die Einleitung erfolgt unterliegen dagegen der Genehmigungspflicht. Die Einleitung/Rohreinbindung ist mit dem Unterhaltungsverband „Ise-Holtemme“ abzustimmen.

3. Denkmalschutz

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

HINWEIS

1. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Anlagen gem. § 36 WHG, insbesondere bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Überfahrten, Stege und Unterführungen, die in, an, über und unter Gewässern errichtet werden, sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeldbar ist.

Gemäß § 49 Abs.1 WG LSA bedarf die Herstellung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen (Anlagen nach § 36 WHG), auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Landkreis Harz). Die Errichtung baulicher Anlagen bezieht sich dabei auf einen Geländestreifen von 3,50 m ab Böschungsoberkante bzw. ist im Plan dargestellt.

2. Baum- und Artenschutz

Es besteht eine Baumschutzsatzung für die Stadt Wernigerode, welche für den Geltungsbereich des Plangebietes anzuwenden ist. Bei Baumaßnahmen sind diese vorher auf Brutnester zu untersuchen.

3. Altlasten

Für den Geltungsbereich sind im Altlastenkataster nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich Anhaltspunkte dafür ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

4. Kampfmittel

Sollte bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Die Einsatzstelle des Landkreises ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich zu informieren (Friedrich-Eber-Str. 42 in 38820 Halberstadt oder Fax: 03941/699924), damit die Einsatzstelle Kenntnis vom Vorhaben hat bzw. evtl. erforderliche Umleitungen oder Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge beachten werden können.

5. Ver-/Entsorgung

Telekommunikation:
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-/Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschn. 3, zu beachten.

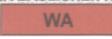
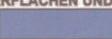
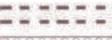
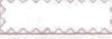
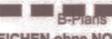
Stadtwärke:

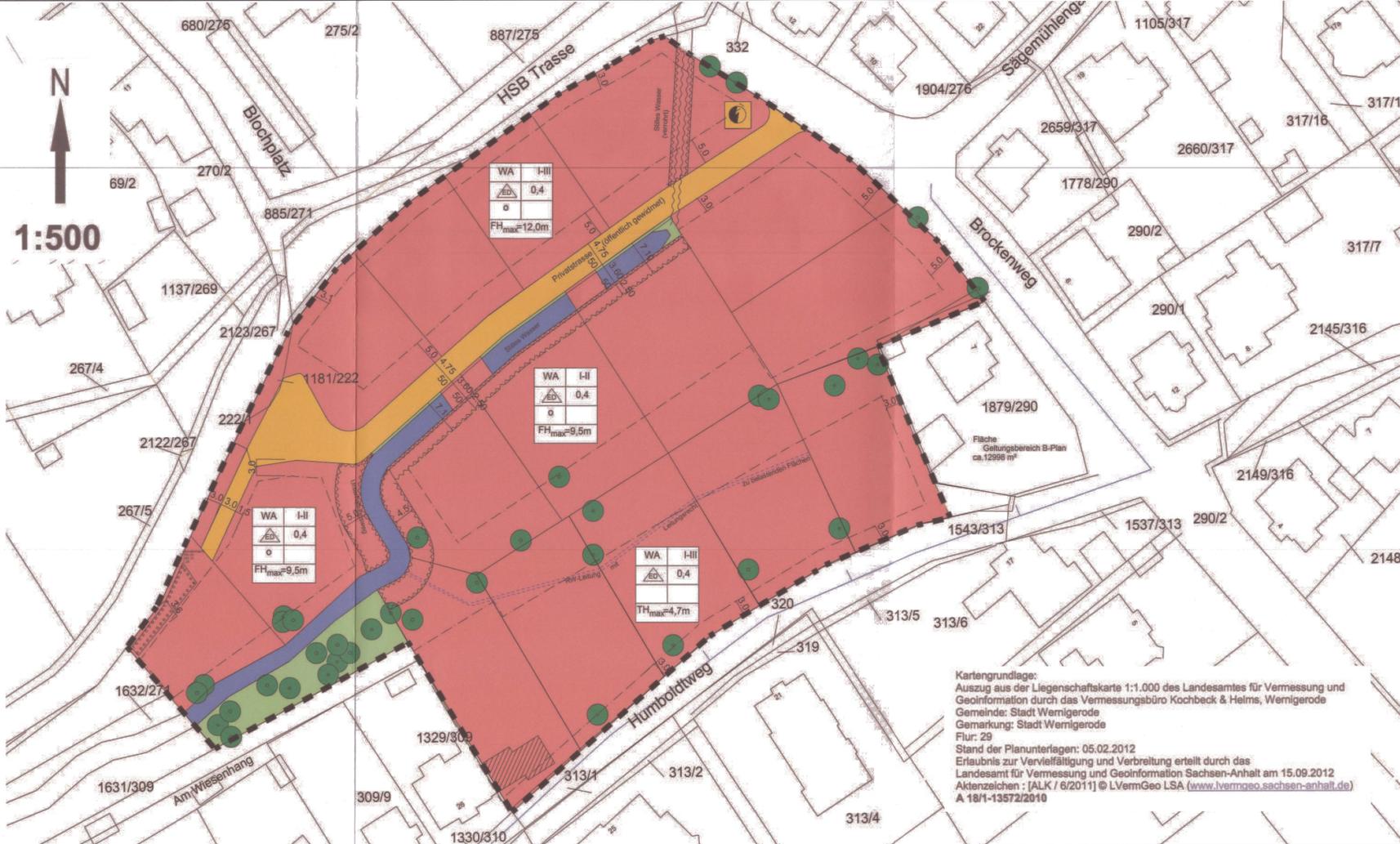
Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gem. dem DVGW Regelwerk „Hinweis für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwärke Wernigerode GmbH zum Schutze von erdverlegten Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu den Leitungen ist einzuhalten. Weiterhin ist bei Baupflanzungen zu beachten, dass diese dem DVGW Regelwerk „Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 vom März 1989 entsprechen.

6. Gleisanlagen

Bei Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sind diese für den Bahnverkehr blendfrei und ohne Einschränkungen für die Erkennbarkeit der Streckenführung und der Signalgebung aufzustellen. Aus Sicherheitsgründen ist eine dauerhafte Abgrenzung (z.B. Zaun) zwischen dem Bebauungsgebiet und der Gleisanlage zu erreichen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1.1.3  Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.5 0,4 Grundflächenzahl
2.7 I-III Zahl der Vollgeschosse
2.8 TH max = 4,70 maximale Traufhöhe
2.8 FH max = 12,0 maximale Firsthöhe
- BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE**
3.1  offene Bauweise
3.1.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5  Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHE**
6.1  Öffentlich gewidmete Privatstrasse
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
 Trafostation
- GRÜNLÄCHEN**
 Grünfläche privat
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
10.1  Wasserflächen („Stilles Wasser“)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
13.2  Baumerhaltung
13.2.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen u. Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.5  RW-Leitung / mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (RW) für die Grundstückseigentümer
15.8  Flächen die für Gewässerschutz von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind
15:13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans
- PLANZEICHEN OHNE NORMENCHARAKTER**
 Grundstücksgrenzen
 Bestandsbaugrenze
 Verrohrtes Gewässer („Stilles Wasser“)



Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation durch das Vermessungsbüro Kochbeck & Helms, Wernigerode
Gemeinde: Stadt Wernigerode
Gemarkung: Stadt Wernigerode
Flur: 29
Stand der Planunterlagen: 05.02.2012
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.09.2012
Aktzeichen: [ALK / 6/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-13572/2010



Lage des Geltungsbereiches
Quelle der Topographischen Karte: [TK25 / 6/2011] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Landkreis Harz
Stadt Wernigerode
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 42
Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“