

Veckenstedter Weg



Zeichenerklärung

- Flurstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung VR reines Wohngebiet n. J 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (J 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB 16, 22 23 BauNVO)

1.	2.	1. Art der baulichen Nutzung
3.	4.	2. Anzahl der Vollgeschosse
5.	6.	3. Grundflächenzahl
		4. Geschossflächenzahl
		5. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		6. offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- geplante Flurstücksgrenze
- Grünflächen

Präambel

Aufgrund des § 12 BauGB in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. S. 2081) sowie nach § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Katastergesetzes vom 23.06.1994 (BGBl. S. 723) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates Wernigerode vom 09.07.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, „Am Fischerhof“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und dem amtlich beglaubigten Lageplan, der maßgebend für die vorhandenen und zu bildenden Grundstücke, erlassen.

Genehmigungsvermerke

PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1-25 c der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 26. Januar 1990 BGBl. I S. 127) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs 2 Ziff. 1 BauNVO nur Wohngebäude, Ziff. 2 und 3 sind ausgeschlossen; ebenfalls auszuschließen sind Anlagen gem. § 4 Abs 3
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschosß (Höchstmaß)
 - Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß) Traufe: 4,60m
 - Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Sparren
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 (Höchstmaß)
 - Bauweise: offene Bauweise
 - Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
 - Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
 - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschollfußbodenhöhe (EFH) gemessen über NN. Die EFH darf höchstens 50 cm über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planfläche

Gesamtfläche:	4131,00 m ²
öffentliche Fläche:	0,00 m ²
Verkehrsfläche:	474,00 m ²
Nutzfläche:	3657,00 m ²

Maßstab: 1: 500

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Ortliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB u. § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich ist das Gebiet des B-Planes, „Am Fischerhof“, Stadt Wernigerode.
 - sachlicher Geltungsbereich

Festsetzungen gemäß § 87 Abs. 1, 2 BauO LSA

 - Wohngebäude
 - Dachform: Es sind nur geneigte Dächer zulässig;
 - Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 27 - 48 grd
 - Walme und Erker bzw. Gauben bis 50% Firstlänge erlaubt
 - Dacheindeckung:
 - Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig: Beton- und Tonpfanne in roter Farbgebung
 - Sonnenkollektoren sind bis 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig
 - Garagen

Garagen sind mit einem geneigten- oder Flachdach mit einer Neigung von 0,00 Grad bis 48 Grad auszubilden

Grasdächer sind zulässig.
 - Einfriedungen
 - Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig: Holz, Stein und Metall bzw. lebendes Grün
 - Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen: 1,00m
 - Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung
 - Auf Privatgrundstücken ist je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.
 - Die Grundstücksgrenzen sind mit standortheimischen Gehölzen (Festlegung 1 Strauch je laufenden Meter) zu begrünen; Koniferen sind nicht gestattet.
 - Eine Pflege und Anwuchsgarantie von 3 Jahren ist zu gewährleisten. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.
 - Grundstückseinfahrten und Stellflächen sind mit Rasengitterplatten oder Rasenpflaster zu gestalten um eine Flächenversiegelung zu vermeiden

In der Anlage ist eine Liste mit standortheimischen Gehölzen beigelegt, die zur Auswahl dient.
 - Sonstige Festsetzungen

Fassaden-Sichtmauerwerk, Sockel: rote bis braune Farböne

 - Putzflächen: gelb, grau und helle Erdtöne
 - Holzverkleidungen: weiße, grüne, braune und bzw. naturfarbene Farböne
 - Glasflächen- Einzelscheibe max. b = 1,20m; Gesamtbreite der Glasfront ohne Unterbrechung 4,00m; Unterbrechung mind. 0,30m
- (3) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich od. Fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis max. 100.000,00 DM geahndet werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

„Am Fischerhof“

Projekt: „Am Fischerhof“

Bauherr: Harz Haus Vertrieb
Herr Siegfried Müller
Zaunvielse 2
38855 Wernigerode

Gemarkung: Wernigerode
Flur: 4
Flurstück: 1640/41, 1642/41, 1643/41

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1546-1, 1547-3 des Katasteramtes Wernigerode

Stand der Planunterlagen: 23.06.1998

Vervielfältigungsurlaubnis erteilt durch des Katasteramt Wernigerode

am: Aktenzeichen:

Maßstab: 1: 500

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode am 02.04.1998 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung „Volksstimme“ am 17.04.1998 erfolgt.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 beteiligt worden.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 02.04.1998 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.04.1998 bis zum 29.05.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.04.1998 in der Zeitung „Volksstimme“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Wernigerode, den 20.07.1998
öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Der Stadtrat Wernigerode hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.07.1998 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 09.07.1998 gebilligt.
Wernigerode, den 10.07.1998
Der Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.
Wernigerode, den 04.08.1998
Der Oberbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 05.08.1998 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Wernigerode, den 08.08.1998
Der Oberbürgermeister