

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) sowie § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441) zuletzt berücksichtigte mehrfache Änderungen vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254) in Verbindung mit § 6 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 23 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) hat der Stadtrat Wernigerode die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) beschlossen sowie die zugehörige Begründung gebilligt.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 22.06.2017. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

2. Beteiligung der Behörden - 1. Entwurf
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.07.2017 aufgefordert worden.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

3. Öffentliche Auslegung - 1. Entwurf
Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 den Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2017, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlicher Fassung (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 13.07.2017 bis einschließlich 28.07.2017 bei der Stadt Wernigerode (Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Neues Rathaus) während der Dienstzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

4. Beteiligung der Behörden - 2. Entwurf
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum 24.11.2017 aufgefordert worden.
Es handelte sich dabei um eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

5. Öffentliche Auslegung - 2. Entwurf
Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den 2. Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" und die Begründung gebilligt und seine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2017, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlicher Fassung (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 20.11.2017 erneut bei der Stadt Wernigerode (Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Neues Rathaus) während der Dienstzeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Es handelte sich dabei um eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

6. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Wernigerode hat am 22.03.2018 in der öffentlichen Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und nach Abschluss des Durchführungsvertrages vom 31.01.2018 die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" in der Fassung vom 07.02.2018 als Satzung beschlossen.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

7. Ausfertigung
Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (1. Änderung) nebst Begründung in der Fassung vom 07.02.2018 mit dem Satzungsbeschluss und dem Billigungs- bzw. Abwägungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 22.03.2018 identisch ist.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

8. Inkrafttreten
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" in der Fassung vom 07.02.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode, ist dieser am 03.04.2018 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsnachfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Wernigerode, 26.03.2018
Oberbürgermeister (Siegel)

9. Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der
EVPLAN Ingenieurbüro GmbH
Halberstädter Straße 16
38855 Blankenburg (Harz)
OT Dorerburg

Dorerburg, 23.03.2018
Planverfasser

STADT WERNIGERODE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge", Wernigerode

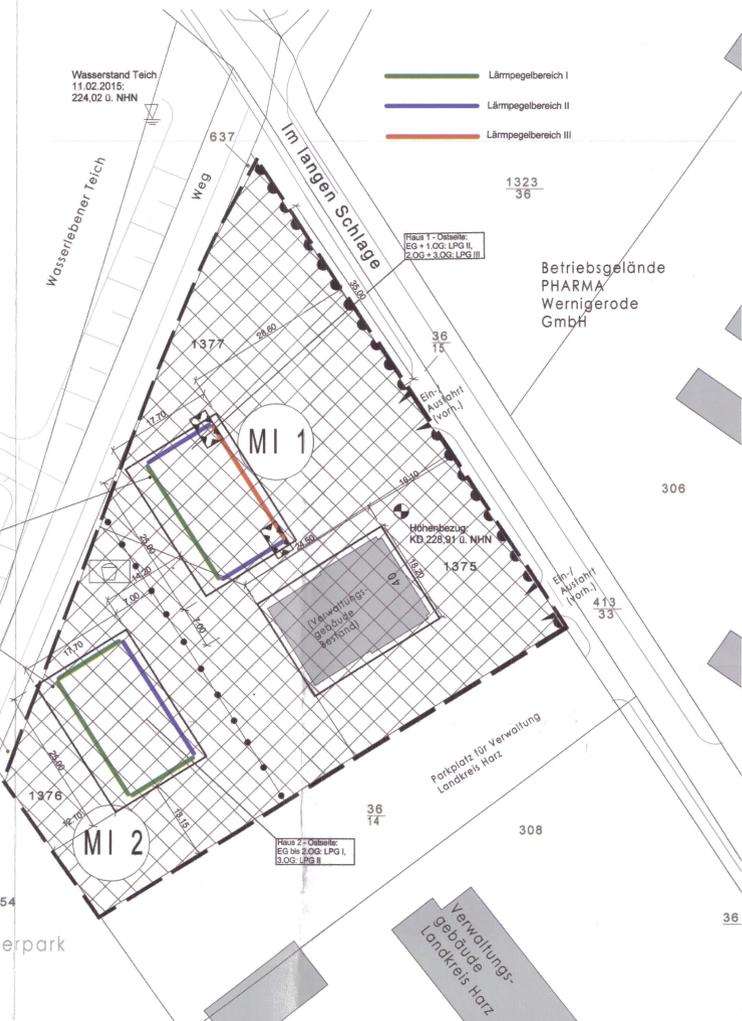
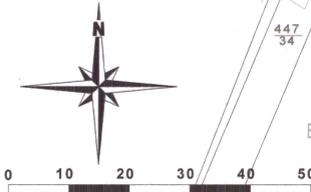
1. Änderung - Satzung

TEIL A - Planzeichnung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe

MI 1+2	o
0,6	1,2
IV	THmax. 240,75m ü.NHN



Auszug aus der Tabelle 3.13 der DIN 4109 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Mittelgebäudebereich	Mittelgebäudebereich (dB(A))	Betriebräume in Wohnanlagen und Sanitorien	Außenbereiche in Wohnanlagen, Obergeschossbereiche in Betriebsräumen, Unternehmerräume und ähnliches	Büroräume (1) und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet gemäß § 8 BauNVO mit Teilausschluss Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 sowie Abs. 3 auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Folgende - in der Regel sonst für Mischgebiete zugelassene - Nutzungen sind auszuschließen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.
Im Baugebiet sind analog § 9 Abs. 2 BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung
Im Baugebiet ist die absolute Höhengrenze der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max.) mit 240,75 m ü. NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) ist die, in der Planzeichnung A nordöstlich des bestehenden Verwaltungsgeländes - ausgewiesene Kanaldeckelung von 226,91 m ü. NHN.
Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt - TH max.).

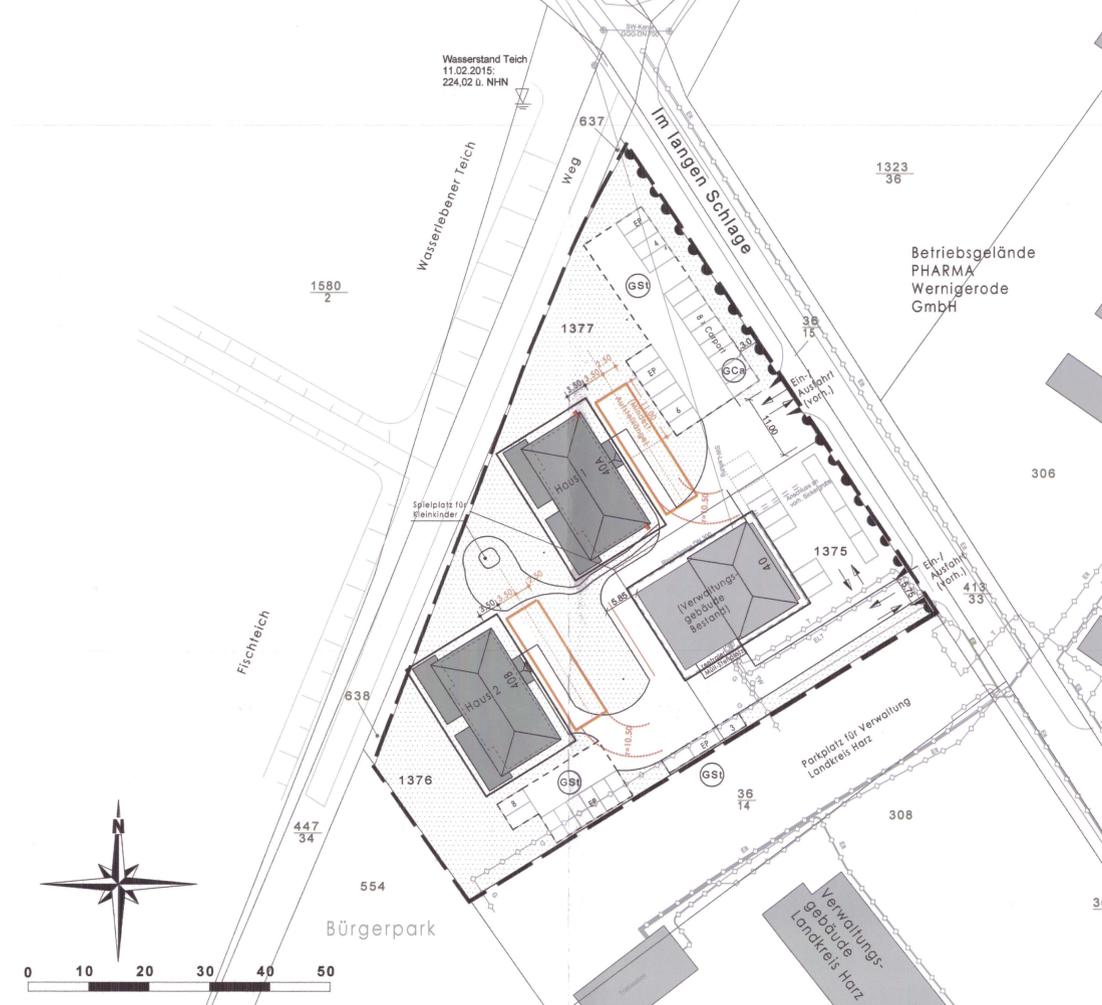
3. Verkehrsmittel, Ein- und Ausfahrten
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die beiden bestehenden Grundstückzufahrten zur Kommunalstraße. Die örtliche Lage bleibt erhalten.
Die Befestigung der Grundstückszu- und -umfahrten ist in Asphalt- bzw. fugendichtem Pflasterbauweise zulässig.

4. Immissionschutz

a) **Aktiver Lärmschutz**
Innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Fläche werden als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der östlichen Fassade "Haus 1" beidseitig auf einer Länge von jeweils 1,0 m Lärmschutzwände von 11,3 m Höhe (über die komplette Fassadenhöhe - Traufkante abzüglich Dachaufbau) mit einem Mindest-Schalldämm-Maß von R' w >= 25 dB(A) errichtet.

b) **Passiver Lärmschutz**
Innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Außenwandflächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Außenwandflächen im Sinne des § 46 BauO LSA baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 3 vorzusehen.
Im Lärmpegelbereich III sind Fensteröffnungen von besonders schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht zulässig sowie dem Wohn dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.
Durch die zusätzliche Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen an den Rück- und Giebelseiten sind neben der Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse II keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Ein entsprechender Nachweis ist im Baubestandsverfahren zu erbringen.

TEIL C - Vorhaben- und Erschließungsplan



Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA

1. Dächer
Für die Wohngebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15-35° zulässig. Als Dachdeckungsmaterial ist nur zulässig Zinkblech, Titan-Zinkblech.
Zusätzlich zu den festgelegten Dachformen und Materialien der Dachendeckung sind für Carports und Nebenanlagen nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 35° und für diese auch Dachendeckungen aus Zinkblech, Kunststoff- und Bitumenbahnen zulässig.

2. Fassaden
Für die Fassadengestaltung sind nur folgende Materialien zulässig: Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putzflächen und die Kombination dieser Oberflächen mit Holzverkleidungen sowie farbigen Faserzementplatten.
Bei Anlagen gemäß § 12 BauNVO - Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO kann die Fassade zusätzlich auch bis zu 100 % aus Holzverkleidung bestehen.

3. Innere Erschließungswege und Stellplätze
Stellplätze und innere Erschließungswege sind nur in der im V-E-Plan dafür dargestellten Bereichen zulässig.
Die Befestigung der Fahrwege erfolgt aufgrund der erhöhten Verkehrsbeanspruchung in fugendichtem Pflaster- bzw. Asphaltbauweise.
Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Fugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

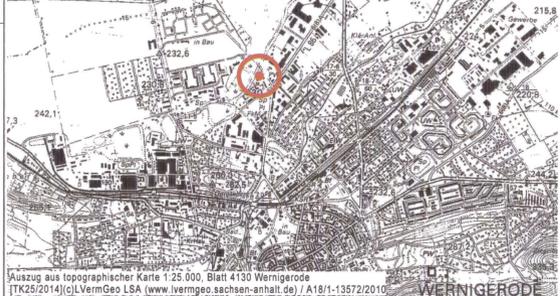
4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Bürgerpark / Im langen Schläge" gegen die Punkte 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,- € geahndet werden.
Gemäß der 1. Satzung zur Änderung der integrierten und selbständigen 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.

5. Archäologische Belange/Denkmalerschutz
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 Kulturdenkmal "bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverzüglich zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das g. Landesamt oder von ihm Beauftragter zu ermöglichen.

6. Abfallagerungen
Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Straßenabfuhr oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.
Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich-Ebert-Straße 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 0394/5970-5765 oder 5760) unverzüglich zu informieren.

7. Telekommunikation
In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien unterzubringen. Die Erschließung der Neubauten erfolgt aus Richtung "Dorbergsberg" über die Straße "Im langen Schläge". Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merktat über Baumbestand und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 siehe hier u. Abschnitt 3 zu beachten.

- Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 6 BauNVO)
- MI Mischgebiet, Teilgebiete MI 1 und MI 2
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - IV Zahl der Vollgeschosse
- THmax: 240,75 m ü. NHN maximale Traufhöhe über HN (absolut)
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - Baugrenzen
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Private Verkehrsfläche mit Flächen für das Abstellen von Personenkraftwagen sowie Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen"
 - Ein-/Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. HAUPTVER- / ENTSGUNGSLIENEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 des BauGB)
- BESTAND**
- Versorgungsleitungen, unterirdisch
 - Regenwasser
 - Regenwasser
- 6. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)
- Begrünte Grundstücksflächen (privat)
 - Kleinkinderspielfeld
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gruppen-Carports und Gemeinschaftsanlagen
 - GS Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze
 - GCa Zweckbestimmung Gruppen-Carport
 - EP Einstellplatz Pkw
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwand
 - Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Gebäude im Bestand
 - Wohngebäude Planung
 - Flächen für Sondernutzung (Aufstellflächen Feuerwehr)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grundstücksgrenze
 - Böschungen vorh.



STADT WERNIGERODE
Landkreis Harz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
"Am Bürgerpark / Im langen Schläge" Maßstab: 1 : 500
1. Änderung - Satzung

Verfahrensstufe:	§§(1) und 4(1) BauGB	§§(2) und 4(2) BauGB	§4a (3) i.V.m. §§(2) und 4(2) BauGB	§4a (3) i.V.m. §§(2) und 4(2) BauGB	§10BauGB
Entwurfsstand:	-	12.11.2014	05.03.2015	09.12.2015	04.05.2016

Verfahrensstufe: 1. Änderung §13 BauGB
Entwurfsstand: 27.04.2017

1. Änderung - Entwurf §13 BauGB
Entwurfsstand: 17.08.2017

1. Änderung - Satzung §10 BauGB
Entwurfsstand: 07.02.2018

Beauftragter:
EVPLAN Ingenieurbüro GmbH
Halberstädter Straße 16
38855 Blankenburg (Harz)
OT Dorerburg
Tel.: 039453/673-0