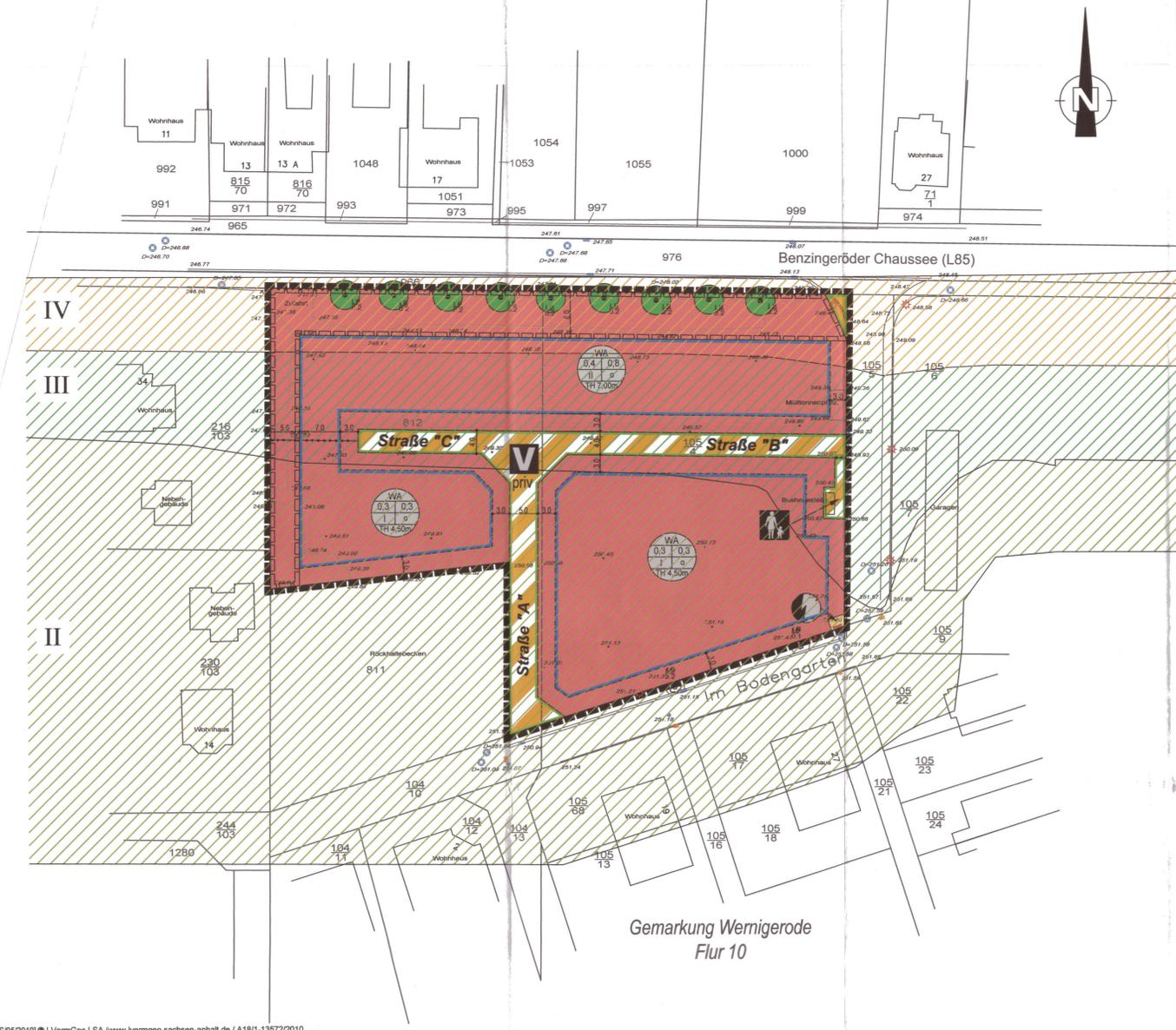


Teil A: Planzeichnung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Traufhöhe

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich (priv + privat)

Fußweg (öffentliche Haltestelle)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

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 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH und des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemmen-Bode bzw. deren Rechtsnachfolger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellung Lärmpegelbereich B-Plan "Im Bodengarten" (siehe Gutachten öko-control GmbH vom 15.05.2020)

Legende Planunterlage:

Flurstücksgrenze

812 Flurstücksnummer

Geländehöhe

Kanaldeckel

Ablauf

Wasserschieber

Fernwärme

Latrine

Schallkasten

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die festgesetzten Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen gelten vom Bezugspunkt in der Mitte der von den baulichen Anlagen überbauten Fläche. Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planunterlage angelegten Höhenpunkt bestimmt.
 - Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwände mit der oberen Dachhaut des obersten Geschoss eines Gebäudes gemessen.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - Im Bereich der Leitungsrechte sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO zulässig.
 - Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA nur als Zäune oder Hecken zulässig. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die Geländebefläche am Standort zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Stellplätze und deren Zufahrt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem Abfluss nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 "Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
- Grünflächen
 - 6.1 Grünflächen im Baugrundstück sind durch den Grundstückseigentümer innerhalb des Baugrundstücks 2 Bäume der Artenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Die erforderlichen Pflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Baugrenze nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
 - 6.2 Artenliste I (Grundstückerbaum (Qualität Hochstamm Stammumfang 12/14) Blütenreiche (Pinus x hybridus), Magnolie (Magnolia x koboviana Mierl), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarkii)
- Lärmschutz
 - 7.1 Eine vorübergehende Nutzung auch der zur Landstraße orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch eine hinsichtlich Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 7 der DIN 4109-1:2018 zu erfolgen, wobei von den in Bild 12 des schallschützenden Gutachten 1-10-05-157 von öko-control GmbH vom 15.05.2020 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauweise (Wände, Fenster, Türen, Dach etc.) von Gebäuden mit Außenbalkonen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Maximaler Außenpegel L _A	Minimale Schalldämmung in Wohnungen	Wand- und Decken
I	55 dB	35	35
II	61 dB	35	35
III	67 dB	40	35

- 7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauten nach DIN 4109 zu erbringen.
- 7.3 Zur Landstraße zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenen Zustand eine Lärmabschirmung bietet.
- 7.4 Außenbereiche sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig.
- Niederschlagswasserentsorgung
 - 8.1 Die maximale Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal "Beizender Chaussee" beträgt 5 l/s, wobei pro Einfamilien- und je Mehrfamilienhaus 0,5 l/s eingeleitet werden darf. Überdimensionierung des Regenwasserkanals ist zulässig.
 - 8.2 Die maximale Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal der Straße "Im Bodengarten" beträgt 1,0 l/s, wobei pro Einfamilien- und je Mehrfamilienhaus 0,5 l/s eingeleitet werden darf. Überdimensionierung des Regenwasserkanals ist zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Baumschutzsatzung
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem Sachgebiet Grünanlage vereinbar ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (Stand vom 03.08.2016) ist zu berücksichtigen.

Stellplatzsatzung
Die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode vom 13.03.2004 ist zu berücksichtigen.

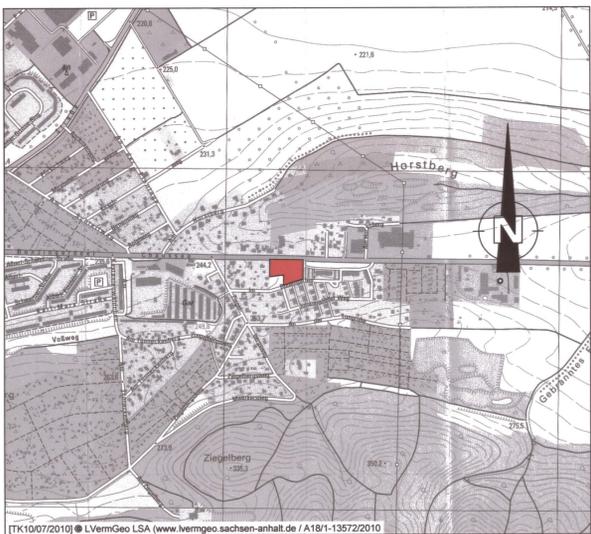
HINWEISE:

Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden 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 werden von dort aus. Bodenrutsch
Sollten bei den Erschließungsarbeiten Bodenrutschgefahren im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einleitung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz. Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfälle (z. B. Erde und Steine, Straßenabrieb, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bodendenkmal
Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern dem Landesamt für Denkmalpflege und Archologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 3(3), 14(2) und 14(9) Denkmalpflegegesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. Lochwasser
Die erforderliche Lochwasserentwässerung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH und kann im Rahmen der "Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten" vom 10.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen. Für die Lochwasserentwässerung sollen 3 Hydranten zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:
- Hydrant Ziegenbergweg 56 (Leistung: 68 m³/h, Entfernung ca. 150 m)
- Hydrant Im Bodengarten (Leistung: 63 m³/h, Entfernung ca. 150 m)
- Hydrant Beizender Chaussee 56 (Leistung: 51 m³/h, Entfernung ca. 150 m)
Erd- und Tiefbauarbeiten
Um eine Ausbreitung des Trübrückens hinsichtlich möglicherweise hier überwinterter Arten zu vermeiden, sind Baggerarbeiten während der Vegetationsperiode von April bis Oktober vorzunehmen.

Integrierte örtliche Bauvorschrift mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 85 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und Abs. 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB))

- Fassadengestaltung
Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht erlaubt.
Kleber sind in gelben Tönen und terrakottähnlich wie den nachfolgenden Dachstuhlformen und den Tönen des RAL Design System plus D2²: 050 60 40 Anporbraun, 050 60 50 Orangeblei, 050 50 40 Kupfermetall, 050 50 50 Goldschwarz, 050 40 50 Herbstrot, 060 70 50, Topasgelb, 07080 50 Wärmeprotect.
Putzfasen sind in erdigen Farben und Pastellfarben zulässig, wie RAL 1013 Hellweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellgelb, 7035 Lichtgrau und nach RAL Design System plus D2: 020 85 05 Mandelrot, 030 70 10 Fließgrau, 040 80 05 Natursandgrau, 040 85 05 Pandorgrau, 050 70 20 Bernsteingrau, 050 70 30 Senecogelb, 060 85 05 Champagnerweiß, 060 85 10 Mauerweiß, 060 90 05 Kornweiß, 060 90 10 Sandgrau, 060 90 05 Champagnerweiß, 070 85 05 Mandelblau, 070 85 30 Haselnuß, 070 80 10 Flächgrau, 070 80 20 Butterkaramell, 070 80 30 Goldschwarzer, 070 85 10 Seeroseweiß, 075 85 20 Beinaheweiß, 075 80 10 Kalkweiß, 075 85 30 Dunkelgelb, 075 85 30 Dunkelrot, 100 85 10 Pastellrosa, 100 85 10 Jadelblau, 140 85 05 Tadelweiß, 140 80 10 Pastellgrün, 240 85 05 Elgrau, 260 80 10 Puderblau.
- Dächer
2.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude ist mind. mit 27° auszuführen.
2.2 Die dachneigung untergeordneter Gebäude (z.B. der Grundfläche des bestehenden Hauptgebäudes) und Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig.
2.3 Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur rote RAL-Farbtöne im Anlehnung an RAL 3002 Karmisrot, 3003 Rubrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatrot und 3016 Korallenrot; deren handeltübliche Mischungen zulässig. Ebenso aus dem RAL Design System plus D2 die Farbtöne 040 50 40 Amsenerrot, 040 50 50 Engländer, 040 40 80 Kupferrot, 040 40 50 Hainrot und 040 40 40 Ziegeltrot und deren handeltübliche Mischungen.
2.4 Dachdeckungen sind nicht glänzend auszuführen (keine glänzenden Ergoben).
2.5 Die Verwendung von Sonnenkollektoren (wenn auch Sonnenstrahlen zu Wärmeenergie) und Solarmodulen (Photovoltaikanlagen - Gewinnung elektrischer Energie) ist zulässig.
- Gemeinungspflicht
Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 der BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.
- Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 6 Abs. 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften der Nummer 1 und 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
1. Diese FVA (Verfahrensvorschrift) hat der BauV, § 107 Ziffer 1, zu beachten und kann beim Genehmigungsverfahren der Stadt Wernigerode während der Bauphase eingesetzt werden.
2. Diese FVA (Verfahrensvorschrift) hat der BauV, § 107 Ziffer 1, zu beachten und kann beim Genehmigungsverfahren der Stadt Wernigerode während der Bauphase eingesetzt werden.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Im Bodengarten" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 24.10.2019.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister
- Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 10
Stand der Planunterlage: 21.05.2019
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 15.02.2007 (Aktenzeichen: AG-32274/07)
- Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Fassung vom 05.09.2019, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2019 bis 17.01.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister

blatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.

Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.2020 aufgefordert zu werden.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Fassung vom 14.07.2020, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 02.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.11.2020 aufgefordert worden.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister

- Der Stadtrat hat am 25.02.2021 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung vom 14.12.2020 als Satzung beschlossen.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgetriggert.
Wernigerode, 04.03.2021
Oberbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Fassung vom 14.12.2020 am 27.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Entstehen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Wernigerode, 31.03.2021
Oberbürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz
Ilsenburg/Harz, 02.03.2021

Stadt Wernigerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

"Im Bodengarten"

3. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Satzungsexemplar

Maßstab: 1:500
14.12.2020

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz