

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020, des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 i. V. m. §§ 6 und 44 (3) des Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2020, hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 74 "Am Plan" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung, sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 02.07.2020.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Silstedt, Flur: 1
Stand der Planunterlagen: 05/2019
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 05/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

3. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "Am Plan" und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a (2) BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 25.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2020 hat in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 04.09.2020 während der Dienstzeiten gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.09.2020 aufgefordert worden.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat Wernigerode hat am 15.04.2021 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 74 "Am Plan" in der Fassung vom 26.02.2021 als Satzung beschlossen.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 74 "Am Plan" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 15.04.2021 identisch ist.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2021 am 08.05.2021 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 74 "Am Plan" 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, 10.05.2021
[Signature]
Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 74 "Am Plan" wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Wernigerode, 16.04.2021
[Signature]
Planverfasserin

infraplan GmbH
Breite Straße 28
38855 Wernigerode
Telefön: 03943 720 395 90
E-Mail: info@infraplan.de

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maximale Gebäudehöhe
Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird definiert als oberer Abschluss des Gebäudes.

Maßgebend für die max. Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes bezogen auf die Geländeoberfläche am Ort der Errichtung gem. Beiplan "Höhenraster Bebauungsplan 74 Silstedt" mit Datum vom 24.02.2021.

3. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (Vor allem der Fenster- und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschkonstellation einstellen. Die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer hat nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite in Richtung Süden zu erfolgen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss im Lärmpegelbereich III hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in der Planzeichnung dokumentierten Lärmpegelausgängen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{w, req} in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliches
IIa	30dB	-II
IIb	30dB	30dB
IIIa	35dB	30dB

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsstellenverfahrens ist für Neubauten im Lärmpegelbereich III der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

4. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Koniferen (Nadelhölzer) sind als Reihenanpflanzung straßenbegleitend unzulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück ist mindestens 1 standortheimischer hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

6. Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Gehölzstruktur dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Der zeichnerisch definierte Bereich ist für diese Bäume von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches 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 nicht zu beeinträchtigen. Sollten dennoch Fällungen von erhaltenswerten Bäumen unumgänglich sein, ist eine Genehmigung bei der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) einzuholen. Die Fallgenehmigung, die Bewertung und die Bestimmung des Ersatzes haben entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Am Plan" und regelt die gestalterischen Festsetzungen innerhalb dessen.

2. Dächer

2.1 Dachformen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Satteldächer oder gegenläufige Pultdächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° zu betragen. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten oder Nebengebäude mit max. 50 m² Grundfläche und Überdachungen.

2.2 Dachfarbe und -material

Bei Dächern ab 35° sind folgende Dachdeckungsmaterialien zulässig: Rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in folgenden Farbtönen nach der Farbsammlung RAL-Classic und deren Zwischentöne: 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3022 (Lacharot) oder 3031 (Orientrot). Matt engobierte Dachziegel oder Dachsteine sind zulässig. Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3. Außenfassaden

Gebüdfassaden mit grellen, neonfarbenen oder fluoreszierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Weiße Klinkerfassaden und reinweiße Putzfassaden sind nicht gestattet. Als Außenputze sind nur Mineralputze zu verwenden. Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen: 1016 (Schwefelgelb), 1018 (Zinkgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthellorange), 3024 (Leuchtröt), 3026 (Leuchthellrot), 4003 (Erikaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau), 5015 (Himmelblau), 5017 (Verkehrsblau), 6017 (Maigrün), 6018 (Gelbgrün).

4. Einfriedungen und Sichtschutz im Sitz- oder Terrassenbereich

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken und/oder in Form von Zäunen aus Metall (Maschendraht- oder Stabmattenzäune nur in Verbindung mit Hecken), Gusssteinen oder Holz zulässig. Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Mauern aus Ziegelsteinen (Klinkern) oder Naturstein sind gestattet.

Sichtschutz im Sitz- oder Terrassenbereich ist durch Begrünung oder Holz herzustellen. Ausnahmen (z. B. bei Tierhaltung) sind zulässig.

5. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

HINWEISE

1. Lärmimmissionen

Die Vorbelastung durch Gewerbelärm führt innerhalb einiger Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 74 "Am Plan" zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete.

Die ermittelten Pegelverteilungen sowie die daraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 5 „Schallschutz“ durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schallechnischen Gutachten ECO 19099 mit Stand vom 12.12.2019 (Anlage 2 zur Begründung) zu entnehmen. Das Gutachten liegt zur Einsicht im Verwaltungsgebäude der Stadt Wernigerode, Schiachthofstraße 6, aus.

2. Oberflächenentwässerung

Im Bereich der Straße "Am Plan" ist eine zentrale Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation vorhanden. Gemäß Wasser- und Abwasserleitungs- und Abwasserleitungsplan (WAAB) kann die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt werden.

Alternativ kann das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse (auf Grundlage eines bezugnehmenden Versickerungsgutachtens) auf geeigneten Versickerungsflächen im Plangebiet in das Grundwasser geleitet werden. Hierzu ist in Abstimmung und Genehmigung durch den Landkreis Harz als zuständige Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bauherr muss die Menge des Niederschlagswassers im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens bewilligen lassen.

Wege und Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

3. Hochwassergefährdung

Gemäß Hochwassergefahrenkarten HQ100 und HQ200 des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (abgerufen am 08.04.2020) besteht am westlichen Rand des Plangebietes im Bereich des „Silstedter Baches“ die Gefahr einer Überflutung mit einer Wassertiefe bis 0,5 m. Damit liegt dieser Bereich im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind (HQ 100 oder HQ extrem) und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Der betroffene Bereich liegt außerhalb des überbaubaren Bereichs.

4. Kampfmittel

Seitens der Kampfmittelbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten bei Erschießungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeileitstelle zu informieren (s. Kap. 9.4 „Kampfmittel der Begründung“).

5. Gewässerrandstreifen

An das Plangebiet grenzt der „Silstedter Bach“ mit dazugehörigem Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 4 WHG und § 50 Abs. 2 WHG LSA). Die Nutzung des Gewässerrandstreifens (Errichtung baulicher Anlagen, Entnahme von Gehölzen u. ä.) bedarf einer separaten Befreiung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz.

6. Denkmalschutz

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9.3 Denkmalschutz LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

7. Einsichtnahme der Farbtabelle der RAL-Farbtöne

Die Farbtabelle der RAL-Farben (normierte Farben der RAL gGmbH) können im Verwaltungsgebäude der Stadt Wernigerode, Schiachthofstraße 6, eingesehen werden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Quellenvermerk:
[ALKIS / 05/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-13572/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH_{max} 11,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

zu erhaltender Baum, freizuhaltende Fläche (D = Durchmesser)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

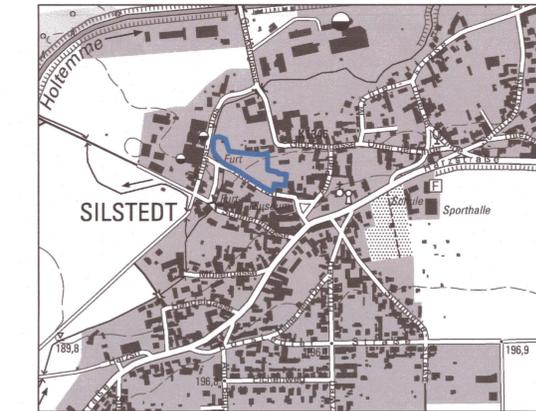
LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinert: Auszug aus der Topographische Karte 1 : 10.000 (TK 10/2018)
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Stadt Wernigerode
OT Silstedt - Landkreis Harz

Bebauungsplan Nr. 74
"Am Plan"
mit örtlicher Bauvorschrift

Rechtsplan
Satzung