

**Bebauungsplan Nr. 26**

**Wohnanlage "Kreuzberg"**

**Begründung**

**zur**

**Wohnanlage "Kreuzberg"**

Vorhabenträger:

Horst Sallier  
Jürgen Sallier  
Rauher Weg 1  
21365 Adendorf

---

	- Seite -
1. <b>Inhaltsverzeichnis</b>	2
2. Nutzungskonzept	3
3. Städtebauliches und Architektonisches Konzept	3
4. Bestand und Neuordnung	4
5. Widmung der Straße	4
6. Grünflächen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Pkt. 25 a), b) BauGB	4
7. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB	5
8. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 Bau GB	6
9. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB	7
10. Schutzflächen für die Ver- und Entsorgung § 9 Abs. 1 Pkt. 12, 13 BauGB	7
11. Erschließungskosten	7
12. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	8

## 2. Nutzungskonzept

Ausgehend von dem Gebäudebestand der umliegenden Grundstücke und der unterschiedlichen Bebauungsstruktur des Hanggrundstücks von Norden nach Süden, ist das Planungsgrundstück in zwei Baugebiete mit unterschiedlicher Ausnutzung geteilt worden.

Dabei wird der nördliche Teil (B) des Planungsgrundstücks mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vorgesehen, die sich an die vorhandene dichtere Bebauung der Nachbargrundstücke anlehnt. Im südlichen Teil (A) schließt sich eine lockere Bebauung in eingeschossiger Form an, die auch kleine Hausgruppen, Doppelwohnhäuser und Einzelhäuser beinhalten kann.

Durch diese Planstruktur soll ein Wohngebiet entstehen, das die vorhandene Bebauung abschließt und das umliegende besiedelte Gebiet abrundet. Das Entwurfskonzept ermöglicht die Bebauung mit ca. 3 Mehrfamilienhäusern und ca. 10 kleineren Wohneinheiten (Einzelhäuser, Doppelwohnhäuser, Hausgruppen).

## 3. Städtebauliches und Architektonisches Konzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine von Norden nach Süden bergauf verlaufende Erschließungsstraße mit kopfseitigem Wendekreis. Durch die mittig angelegte Erschließungsstraße grenzen alle Grundstücke unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Durch die gewählte Erschließung wird eine gute Besonnung der Grundstücke erreicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, der im Norden durch verdichtete zweigeschossige Bauweise, im Süden durch stärkere Durchgrünung und kleinteiligere Bauweise geprägt ist. Entsprechend dieser Vorgabe wurde das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, das sich im wesentlichen an den Nachbargrundstücken orientiert und dem Gesamtgebiet eine Abrundung verleiht.

Durch eine gewollt geringe Flächenausdehnung der Erschließungsstraße entstehen Baugrundstücke im Baugebiet (B) mit ca. 800 - 1000 qm, im Baugebiet (A) mit 450 - 1000 qm, die eine architektonisch maßvolle Mischung entstehen lassen. Damit das Wohngebiet trotz aller Offenheit ein notwendiges Maß an Ruhe erhält, soll die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

#### 4. Bestand und Neuordnung

Im Plangebiet lag ein ehemaliger ungenutzter Gärtnerbetrieb, dessen bestehende Anlagen und Gebäude bereits abgerissen sind.

##### Ziele der Planung:

- Angemessene Verdichtung der Bebauung im Plangebiet, d. h. eine GRZ von 0,4 in beiden Baufeldern.
- Erzielung von wirksamer Verkehrsberuhigung mit zeitgemäßen Mittel und Einbeziehung von Wohnstraßen in das Wohnumfeld.

Dieses Baugebiet stellt eine in sich abgeschlossene Einheit dar und kann als eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung gesehen werden.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße " Am Großen Bleek" erschlossen. Die internen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Straßen ohne Hochbord ausgebildet.

Die Pkw-Stellplätze und Spielflächen für die geplante Wohnbebauung werden im Zuge der Gebäudeerstellung auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen bzw. grundbuchlich gesichert.

#### 5. Widmung der Straße

Gem. § 6 Straßengesetz des Landes Sachsen Anhalt (StrG LSA) wird die Planstraße für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Diese Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam. Die Bestimmungen nach § 6 Abs. 3 StrG LSA sind zu beachten. Die Zuordnung der Straße erfolgt in die Straßengruppe Gemeindestraßen.

Die Anforderungen an den Ausbauzustand werden in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

#### 6. Grünflächen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Pkt. 25 a), b) BauGB

Um die Begrünung des Wohngebietes mit standortheimischen Gehölzen zu sichern, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die festgelegten Flächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Sie werden wie folgt zusammengefaßt:

Pflanzliste für das Baugebiet (A) und (B):

Bäume: Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche,  
Zitterpappel, Eberesche, Winterlinde, Ahorn, Ulme

Sträucher: Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe,  
Hundsrose, Traubenkirsche, Liguster

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Straße "Am Großen Bleek" grenzen, ist mit einem Baumabstand von ca. 10,00 m je ein einheimischer Laubbaum von mindestens 1,50 m Höhe zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als geeignete Pflanzen kommen Pflanzen der Pflanzliste in Betracht. Die Standorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen.

Für die Privatflächen werden je 100 qm versiegelter Fläche ein Baum oder 3 Sträucher entsprechend der Pflanzliste oder Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche) gesetzt. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der grundstücksbezogenen Baumaßnahme durchzuführen. Wichtig ist, daß eine gruppenweise Mischung der Arten erreicht wird und das eine Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste entsteht.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, Ökopflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1, Pkt. 20 BauGB herzustellen.

Der Bachlauf des "Zwölfmorgentalbaches" durch das Baugebiet Kreuzberg wird zu großen Teilen freigelegt. Die Offenlegung und Renaturierung dieses Baches bewirkt eine Aufwertung des Wohnfeldes. Für den Bachlauf selbst erfolgt ein gesondert zu genehmigendes Planverfahren. Gem. § 120 WGSA erfolgt eine Reduzierung des Gewässerschonstreifens von 5,00 m auf 3,00 m ab Böschungsoberkante, da der Bachlauf im innerörtlichen Bereich liegt.

## 7. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die in § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen werden für nicht zulässig erklärt. Diese Anlagen stören das Wohngebiet in erheblichem Maße und beeinträchtigen die Ruhe und den allgemeinen Wohnwert des Gebiets. Sie sind daher nicht vereinbar im Sinne des § 4, Abs. 1.

## 8. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch Einschränkung der bebaubaren Flächen.

### Baugebiet (A)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 (§§ 16, 17 BauNVO) bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschöß nur im Dachraum der Gebäude liegen darf (Möglichkeit der Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschöß).

### Baugebiet (B)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 (§ 16, 17 BauNVO) bei zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das Dachgeschöß über dem zweiten Vollgeschöß ausgebaut werden darf. (Dachgeschöß kein Vollgeschöß).

Diese Werte entsprechen der nach § 17 BauNVO zulässigen Ausnutzung der Grundstücke bei einer I- bzw. II-geschossigen Bebauung mit der Möglichkeit, das ausgebaute Dachgeschöß als Vollgeschöß zu nutzen.

Um trotz der festgeschriebenen 2-Geschossigkeit bzw. 2 + DG eine Angleichung an die vorhandenen Gebäude zu erreichen, wird eine Höhenfestsetzung für die Traufen und den Erdgeschößfußboden der Gebäude getroffen. (siehe auch Pkt. 11 Bauweise.)  
Dazu dienen auch die textlichen Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO).

### **Höhenangaben zu Baugebiet (A) und (B)**

Als Bezugspunkt für die angegebenen Höhen gilt die Oberkante Gelände der aufgehenden Hangseite gemäß beigefügtem Plan. (im Mittel an max. 2 Gebäudeseiten).

- Oberkante Erdgeschößrohfußboden ca. 0,60 m über gewachsenem Terrain in Gebäudemitte
- Traufhöhen max. 3,80 m bei eingeschossiger Bauweise (auf der aufgehenden Hangseite)

max. 6,60 m bei zweigeschossiger Bauweise (auf der aufgehenden Hangseite)

gemessen über gewachsenem Boden.

---

## 9. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB

Als Bauweise wird eine offene Bebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bebauung und der Trauf- und Firsthöhen soll die Bebauung in einem angemessenen Rahmen gehalten werden, der aber auch im Baugebiet (B) Geschoßwohnungsbau zuläßt.

Durch die festgelegten Baugrenzen (§§ 16, 23 BauNVO) in Verbindung mit den Grundflächenzahlen kann eine angemessene Verdichtung mit gleichzeitig kleinteiliger Bauweise erreicht werden.

Um eine sinnvolle Platzierung der Gebäude auf dem Hanggrundstück zu erreichen, wurden keine Baulinien festgelegt, sondern ausschließlich Baugrenzen. Dadurch wird einer individuellen Gebäudeorientierung Luft gegeben, wobei der villenähnlichen Bebauung im Westteil des Planungsgebietes Rechnung getragen wird.

## 10. Schutzflächen für die Ver- und Entsorgung § 9 Abs. 1 Pkt. 12, 13 BauGB

Das Plangebiet wird mit einer vollständigen inneren Erschließung errichtet. Dazu wird aus der im Norden verlaufenden Straße "Am Großen Bleek" in den festgesetzten Verkehrsflächen des neuen Wohngebietes Trinkwasser, Strom, Gas und Abwasser zu den geplanten Übergabestellen des Plangrundstücks geführt. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Gebietes ist durch die Stadtwerke Wernigerode gewährleistet. Der Platz für eine Trafostation an der Nordseite des Grundstückes ist vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über öffentliche Kanalanschlüsse an das Schmutzwassernetz. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen wird an das RW-Netz angeschlossen, die private RW-Entwässerung erfolgt über Versickerung auf dem Grundstück, bzw. über individuelle Regenrückhaltung auf dem Grundstück. Für das Baugebiet B erfolgt eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück mit dosierter Abgabe in Abstimmung mit dem Abwasserverband.

Die Bereitstellung des Löschwassers wird über Feuerlöschhydranten im Norden des Grundstückes gewährleistet. Es befinden sich an den Grundstücken "Am Großen Bleek" Nr. 6, 44, 20 Feuerlöschhydranten.

## 11. Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung werden gemäß abzuschließendem Erschließungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen.

## 12. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Planungsgebiet beziehen sich im wesentlichen auf:

- Die Dachneigung wird festgelegt mit  $28^{\circ}$  -  $48^{\circ}$ .
- Als Dachform sind Sattel-, Mansard- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von  $28^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  zulässig.
- Für Carports und / oder Garagen bis zu einer Fläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit einem umlaufenden Sims oder flacher geneigte Dächer zulässig.

Mit der Beschränkung der Dachform und der Festlegung der Dachneigung soll eine Einheitlichkeit und Verträglichkeit im Rahmen der umliegenden Bebauung gewährleistet werden.

Die örtliche Bauvorschrift regelt:

- die Farbgestaltung der Außenwände, der Holz- und Schieferverkleidungen, der Dacheindeckungen
- die Verwendung von Sonnenkollektoren und Solarzellen
- die Gestaltung von Einfriedungen

Damit soll der Rechts- und Gestaltungsrahmen für die Einfügung des Baugebietes in die innerörtliche Baustruktur geschaffen werden. Andererseits wird aber auch genügend individueller Gestaltungsraum belassen.

Charakteristisch für Fassadenmaterialien in Wernigerode sind Putz- und Holzverkleidungen. Diese Materialien prägen von alters her die Ortsbilder der Umgebung und sollen weitgehend aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, daß die Außenwandteile der Baukörper aus Putz- und Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen gem. örtlicher Bauvorschriften hergestellt werden.

Als Dachdeckung der Baukörper sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden, um ein einheitliches Bild von Fassade und Dachdeckung zu erzielen.

Zusätzlich sind Sonnenkollektoren für zulässig erklärt worden, um dem technischen Fortschritt - hier eine alternative Energiegewinnung - den notwendigen Raum zu bieten.

Laubholzhecken oder Holzzäune tragen dazu bei, dem Gesamtensemble weitere natürliche Konturen zu geben, wobei Maschendrahtzäune in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig sind.

Die Ordnungswidrigkeitenbelehrung nach § 85 Bauordnung SA wird aufgeführt.

aufgestellt Thale, den 05.06.00

gez. Peters

