



Teil B I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Werkstatt für Schienenfahrzeuge“ sind allgemein zulässig:

1. Werkstatt für Schienenfahrzeuge
2. Gleisanlagen
3. eine Schank- und Speisewirtschaft bis 150 m² Grundfläche
4. ein Einzelhandelsbetrieb mit den Verkaufsartikeln Souvenirartikel und Reisebedarf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m²
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
6. Notwendige Stellplätze
7. Einfriedungen
8. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ sind allgemein zulässig:

1. Festplatz mit vorübergehend aufgestellten Fest- oder Zirkuszelten, Tragluftbauten, Fahrgeschäften, Schaugeschäften, Belustigungsgeschäften, Schießgeschäften, Auspielgeschäften und Verkaufsgeschäften
2. Video-Leinwände für Feste, Konzerte und Live-Übertragungen von Ereignissen
3. Bühnen und Tribünen
4. Sport- und Spielanlagen, soweit sie nicht in den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärm-schutzverordnung fallen
5. Toilettenanlagen
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
8. ein Einzelhandelsbetrieb mit den Verkaufsartikeln Souvenirartikel, Andenken, Touristenbedarf und regionale Erzeugnisse mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m²
9. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
10. Bis zu 150 Stellplätze auch als Hauptanlagen
11. Einfriedungen
12. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

1.3 Im Sondergebiet SO 2 sind außerhalb von Gebäuden nur solche Nutzungen der textlichen Festsetzung 1.2 zulässig, die folgende Flächenschallpegel in dB(A) je m² nicht überschreiten:

Zeitraum	Flächenschallpegel in dB(A) je m ²
werktags 08:00 - 20:00 Uhr sonn- und feiertags 09:00 - 13:00 und 15:00 - 20:00 Uhr	69
werktags 20:00 - 22:00 Uhr sonn- und feiertags 13:00 - 15:00 und 20:00 - 22:00 Uhr täglich 22:00 - 06:00 Uhr	64

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 2 außerhalb von Gebäuden an bis zu 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) im Kalenderjahr - jedoch an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden - solche Nutzungen der textlichen Festsetzung 1.2 zulässig, die folgende Flächenschallpegel in dB(A) je m² nicht überschreiten:

Zeitraum	Flächenschallpegel in dB(A) je m ²
täglich 06:00 - 22:00 Uhr	79
täglich 22:00 - 06:00 Uhr	64

Die Bezugsfläche für die textliche Festsetzung 1.3 ist das Sondergebiet SO 2 ohne die von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Der Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach Gleichung 3 in Abschnitt 3.7 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 "Grundlagen und Hinweise für die Planung" (Ausgabe Juli 2002).

1.4 Die festgesetzte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO 1 ist im Kronenbereich von Bäumen mit einem Stammdurchmesser >40 cm gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Überprüfung aller entsprechend betroffenen Bäume auf Höhlungen und sonstige potentielle Quartierstrukturen (z.B. Astabrisse, gelöste abstehende Rinde) und auf Anwesenheit von Fledermäusen durch eine fachlich versierte Person und - soweit erforderlich - der vollständigen Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zulässig.

1.5 Die festgesetzte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO 2 ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Überprüfung des dort vorhandenen Gebäudes auf Anwesenheit von Fledermäusen durch eine fachlich versierte Person und - soweit erforderlich - der vollständigen Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zulässig.

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

2.1 Die Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche.

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 dürfen Schornsteine, Masten, Antennen, turmartige Gebäudeteile und ähnlich schlanke bauliche Anlagen das gemäß § 18 BauNVO festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit für das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen erstreckt sich nicht auf Werbeanlagen aller Art.

3. 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.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilflächen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird beiderseits von Fernwärmeleitungen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.2 Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits einer Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.3 Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits eines Erdkabels ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.4 Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits eines Niederschlagswasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme - Bode festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 13,5 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

4.5 Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits einer Gasleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche ist als Rasenfläche auszugestalten und dauerhaft als Rasenfläche zu erhalten.

II Aufhebung eines Bebauungsplans

Der seit dem 17.04.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 "Ochsenteich" in der Fassung von dessen 1. Änderung, die am 25.11.2000 in Kraft getreten ist, wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 8 "Ochsenteich" aufgehoben und durch diesen ersetzt.

III Widmung

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB dem öffentlichen Verkehr gewidmet und als Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA eingestuft. Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam. Die Widmung ist nicht auf bestimmte Benutzungsarten, Benutzerzwecke oder Benutzerkreise beschränkt.

IV Altstadtsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Altstadtsatzung nicht anzuwenden.

V Hinweise

Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälern sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instanzzusetzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archaische und bauarchaische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archaischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wer ein Kulturdenkmal instandsetzt, umgestaltet oder verändert, in seiner Nutzung verändert, durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändert, beeinträchtigt oder zerstört, von seinem Standort entfernt, beseitigt oder zerstört wird.

Altlasten

Partielle Bodenverunreinigungen können im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

¹ Dieses Regelwerk ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmungen: SO 1: Werkstatt für Schienenfahrzeuge SO 2: Freizeit und Tourismus (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - OK Höhe baulicher Anlagen Höchstmaß füt die Oberkante (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**
 - Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Regelungen für den Denkmalschutz**
 - Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans Nr. 8
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Gleisachse (geplant)
 - Stellplätze (geplant)
 - Bordverlauf (geplant)

- Bestandsangaben**
- Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurgrenzen
 - Höhenangabe in m ü. NHN
 - Flurstücksnummer

Beschriftungen an der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante in m	

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 8 "Ochsenteich" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 24.09.2018

1. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1. Wernigerode, 24.09.2018
Oberbürgermeister
2. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wernigerode, 24.09.2018
Oberbürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 14.05.2018 während folgender Zeiten
Montag - Mittwoch 08.00 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 08.00 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 08.00 bis 13.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 31.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Wernigerode, 24.09.2018
Oberbürgermeister
4. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wernigerode, 24.09.2018
Oberbürgermeister
5. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 30.08.2018 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 30.08.2018 gebilligt.
Wernigerode, 24.09.2018
Oberbürgermeister
6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (B) sowie der Begründung, wird hiermit ausgearbeitet.
Wernigerode, 24.09.2018
Oberbürgermeister
7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.09.2018 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.09.2018 in Kraft getreten.
Wernigerode, 01.10.2018
Oberbürgermeister

STADT WERNIGERODE BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Ochsenteich"

Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: 09.07.2018
M 1 : 1.000

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH
BERNBURG**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg
Tel. 03471/ 31 35 56

**Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung**
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebijelß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d