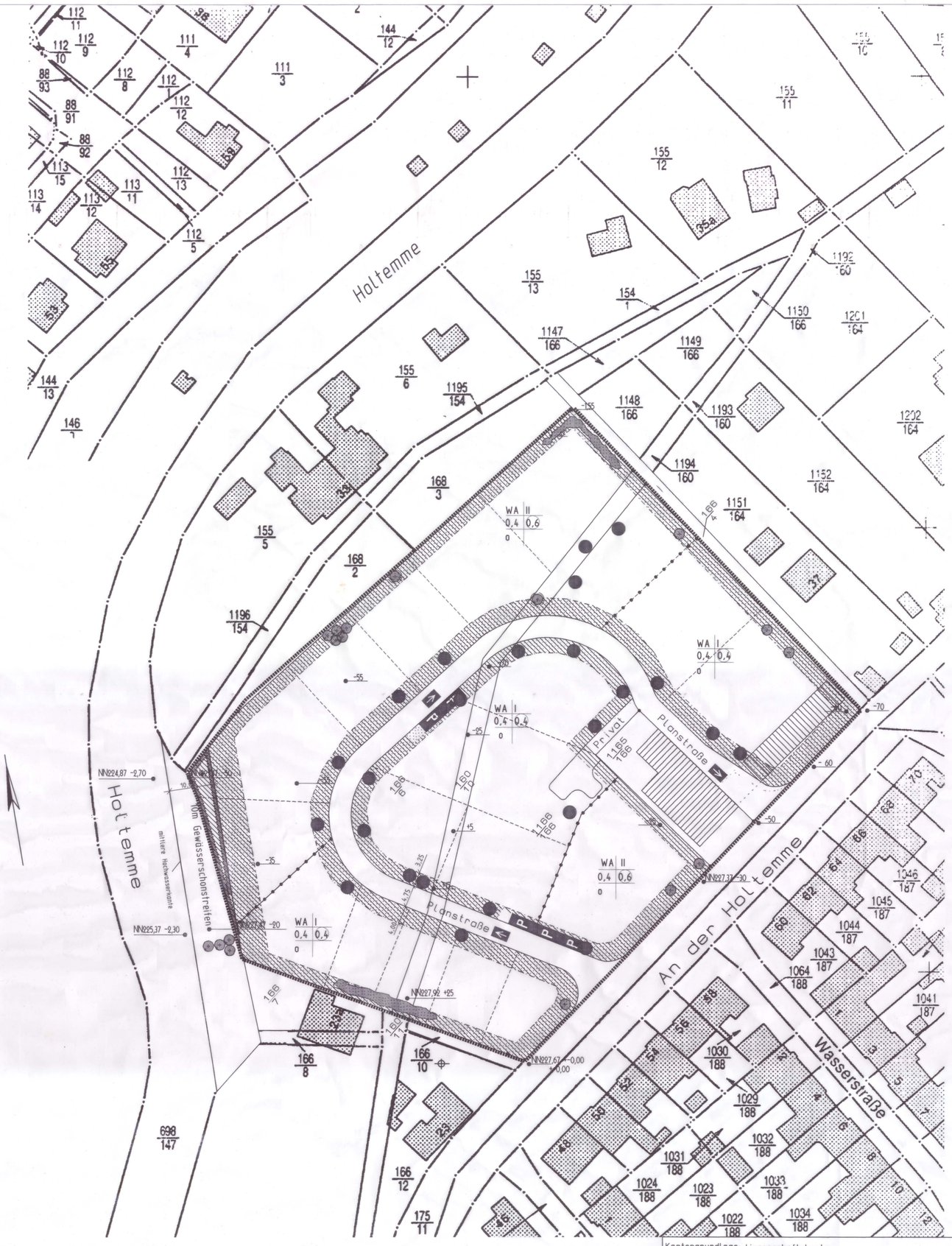
PLANTEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
des Katasteramtes: Wernigerode
Gemeinde: Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 5
Maßstab: 1:500
Stand der Planunterlage:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Wernigerode am:
Aktenzeichen:

PLANTEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 25 'Wohnpark Holtemme II'
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
1.2 Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang allgemein zulässig

2. *Maß der baulichen Nutzung*
2.1 Zahl der Vollgeschosse: 1 und 2 Vollgeschosse (Höchstmaß/WAI/WAII)
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (HöchstmaßWAI/WAII): WA I = Traufe: 5,50 m/ First: 12,50 m
WA II =Traufe: 6,50 m/ First 13,50 m

Bezugspunkt: Die Höhen werden gemessen in der talseits senkrechten Ebene der Außenhaut von OK natürlichem Gelände bis OK Sparren/First
2.3 Grundflächenzahl(GRZ) WA I und WA II : 0,4(Höchstmaß)
2.4 Geschoßflächenzahl(GFZ) WA I : 0,4(Höchstmaß) und WA II : 0,6(Höchstmaß)

3. *Bauweise: offene Bauweise*

4. *Nebenanlagen*
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

5. *Stellplätze und Garagen*
Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

6. *Überbaubare Grundstücksflächen*
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

7. *Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung*
7.1 Die Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen und Strauchgruppen dient dem Erhalt der wertvollsten Teile des umfangreichen Gehölzbestandes. Dies betrifft ältere Bäume sowie zwei Gehölzgruppen, die als besonders geschützter Biotop nach §30 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt einzustufen sind. Im einzelnen sind die in der Begründung aufgelisteten und im Plan entsprechend dargestellten Gehölze zu erhalten.
7.2 Gebote zur Mindestpflanzung der Privatgrundstücke enthält Punkt II.4, für die öffentlichen Flächen Punkt II.5.
7.3 Durch einen städtebaulichen Vertrag wird die Pflanzung von 38 Bäumen der Qualität 3x vereinbart.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 BauO LSA

1. *Wohngebäude*
1.1 Dachform: Es sind nur geneigte Dächer als
Satteldach,
Zeltdach,
Walmdach,
Krüppelwalmdach und
Mansarddach zulässig

WA I Neigung zwischen 35 und 55 Grad
WA II Neigung zwischen 25 und 55 Grad
Bei Mansarddächern darf die Neigung des an der Traufe beginnenden Dachabschnitts maximal 70 Grad betragen
1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte: Dachaufbauten sind zulässig
Dacheinschnitte sind unzulässig
1.3 Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Beton- und Tonpfannen zulässig
Farbe: naturrot(RAL3000 bis RAL3004)
Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als 50% der dazugehörigen Dachfläche überdecken
Grasdächer sind nur für Nebenanlagen zulässig
Zur Dacheindeckung der Dachaufbauten sind zusätzlich Kupfer und Zink zulässig
1.4 Fassadengestaltung:
Es sind Steinfassaden als Verblender aus Kalksand-, Beton-, Ziegel- und Naturstein, sowie Putzfassaden und Fassaden mit Holzschalung zulässig.
Farben: Rot-(RAL3000-3013), Braun-(RAL8000-8017), Gelb-(RAL140-147), Grau-(RAL439-449) und Weiß

2. *Garagen*
Garagen sind mit einem geneigten- oder Flachdach mit einer Neigung von 0 Grad bis 48 Grad auszubilden

3. *Einfriedungen*
3.1 Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig:
Holz, Stein und Metall
3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:
zu den seitlichen Grundstücksgrenzen: 1,00 m
zu den öffentlichen Verkehrsflächen: 1,00 m

4. *Vorgärten/Hausgärten*
4.1 In den zur Nutzung als Hausgärten geplanten Bereichen stehen teilweise zu erhaltende Gehölze gemäß Punkt I.7
4.2 Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sowie zum Ausgleich entsprechender Gehölzverluste sind auf jedem Grundstück mindestens 10 Sträucher oder ein Baum in den Flächen für Baum- und Strauchanpflanzung zu pflanzen. Qualität der Pflanzware und zulässige Arten sind in der Begründung Punkt II.4 festgesetzt.
4.3 Grundstücksabgrenzungen aus reinen Nadelholzhecken sind unzulässig.
4.4 Baumpflanzungen zur Gestaltung und Eingrünung der Erschließungsstraße(vgl.Punkt II.5) finden auf den Flächen der Privatgrundstücke Hausgärten statt. Dies ist von den Eigentümern und Bauherren zu dulden.

5. *Begrünung*
5.1 Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gehölze des Gebietes sind zu erhalten(vgl.Punkt I.7).
5.2 Die Erschließungsstraße wird wechselseitig mit insgesamt 20 Bäumen bepflanzt. Qualität der Pflanzware und zulässige Arten sind in der Begründung Punkt 3.II.5 festgesetzt.
5.3 Gebote zur Mindestpflanzung in den Hausgärten enthält Punkt II.4

6. *Ordnungswidrigkeit*
Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

III. Nachrichtlich übenommene Festsetzungen

1. *Die nachrichtliche Übernahme von Gewässerschonstreifen der berührten Gewässer und die dafür geltenden wasserrechtlichen Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB wird für das Plangebiet festgesetzt*
2. *Archäologische Funde/Befunde sind gemäß §§ 9 Abs.3 und 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu erhalten, anzuzeigen und zu dokumentieren.*

PRÄAMBEL

Bebauungsplan Nr. 25
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift
Wohnpark Holtemme II

Gem. Wernigerode
Flur 5
Flurst. 166/6; 1166/166

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 18.August 1997 (BGBl.S.2081), in der derzeit gültigen Fassung und des §87 Abs.3 Satz 1 und Abs.4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994 vom 29.Juni 1994) in der derzeit gültigen Fassung wird folgende Satzung erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.25 "Wohnpark Holtemme II" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Wernigerode am 09.07.98 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im der Zeitung Volksstimme am 24.07.98 erfolgt.

Wernigerode, den 25.07.98
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. §2Abs. 2 Satz 1 Nr.1 beteiligt worden.

Wernigerode, den 25.07.98
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wernigerode, den 25.07.98
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 09.07.98 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.25 "Wohnpark Holtemme II" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wernigerode, den 25.07.98
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.25 "Wohnpark Holtemme II" bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.08.98 bis zum 11.09.98 während der Dienststunden nach §3Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.07.98 in der Zeitung Volksstimme ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wernigerode, den 12.09.98
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich relevanten baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wernigerode, den 30.01.99
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der öffentlicher Belange am 01.03.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wernigerode, den 05.03.99
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr.25 "Wohnpark Holtemme II" bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB) wurde am 04.03.99 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 01.03.99 gebilligt.

Wernigerode, den 05.03.99
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung Nr.25 "Wohnpark Holtemme II" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift in der Fassung vom 30.01.99 wird hiermit ausgefertigt. Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft gem. § 10 Abs.3 BauGB. **Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt am 27.03.99.**

Wernigerode, den 26.03.99
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Notizen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 25 "WOHNPARK HOLTEMME II"

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem.§9(7)BAUGB des vorhabenbezogen Bebauungsplanes	O	offene Bauweise
	Allgemeines Wohngebiet	II	Zahl der Vollgeschosse
	Verkehrsfläche Offentlich	P	Öffentliche Parkplätze
Privat	Verkehrsfläche Privat	10.50	Maße in Meter
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		Einbahnstraße
	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze		Straßenbepflanzung
	Straßenbegrenzungslinie		zu erhaltende Gehölze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)		nach Möglichkeit zu erhaltende Gehölze
(0,4)	Geschoßflächenzahl (GFZ)		

Maß der baulichen Nutzung						Art der baulichen Nutzung									
Baugebiete	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Baumassenzahl BMZ	Bauweise: Offene Bauweise	Bauweise: Geschlossene Bauweise	Bauweise: Nur Einzel-Doppelhäuser	Bauweise: Nur Hausgruppen	Baugestaltung Gebäudehöhe: Gebäude	Baugestaltung Gebäudehöhe: Nebengebäude	Dachform	Dachneigung	Drempelhöhe
	Z													
WA I		1	0,4	0,4	—	O	—	—	—	—	—	Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach	35°-55°	—
WA II		2	0,4	0,8	—	O	—	—	—	—	—	Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddach	25°-55°	—

Erläuterungen

15	Hausnummer
76/1006	Flurstück
--------	geplante Teilung

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift
WOHNPARK HOLTEMME II

Gemeinde: Wernigerode
Gemarkung: Wernigerode
Flur: 5
Flurst.: div.

VORHABENTRÄGER
ARGE HOLTEMME
Friedrichstraße 1
38855 Wernigerode
fon: 03943/634125
fax: 03943/634125

PLANER
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINMANN & HUPE mbH&Co KG
Planung Statik Bauleitung Gutachten
Industrie & Wohnungsbau
Ingenieurgesellschaft Steinmann&Hupe GmbH&Co. Industrie- und Wohnungsbau KG
Osterfeld 55
32479 Hille
fon: 05703/9217-0
fax: 05703/9217-92

MASSTAB	1:500	VERFASSER	PROJEKT-NR.	BAUTEIL-NR.	ZEICHN.-NR.	GEWERK	INDEX
GEZEICHNET	K.S.	K.S.	----	----	001	div.	----
DATUM	30.01.99						
GEPRÜFT	U.S.						
BLATTGROSSE	s.u.						

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Mißbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten !!

Planverfasser — Unterschrift/Stempel/Datum

Pläne vom Bauherren auf Übereinstimmung mit der Vorplanung überprüft und unter Berücksichtigung der ersichtlichen Eintragungen freigegeben!! — Unterschrift/Stempel/Datum

Bauherr

h/b = 841/ 841

Nemetschek 12

45/01