

PLANTEIL A



PLANTEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGE
Bei Gebieten, die die Zulässigkeit von Einrichtungen des Lebensmittelverkehrs ermöglichen sollen, ist zu berücksichtigen, dass für solche Einrichtungen eine nachhaltige Beeinflussung der Lebensmittel von der Anlieferung bis zur Abgabe an den Verbraucher durch Staub, Geruch, Abgabe, Witterungseinflüsse, Tierhaltung u. a. ausgeschlossen werden muss.

II FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA dienen vorwiegend dem Wohnen. Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind als Ausnahme nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäude- und Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche am Gebäude.
2.2 Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offener Umwehrung ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

3. Nebenanlagen
3.1 Die Baugrenzen besitzen auch unterirdische Wirkung. Hiervon ausgenommen sind vorhandene bauliche Anlagen.
3.2 Nebenanlagen sind, außer auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Erschließung, Terrassen und Freizeite.
3.3 Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 14 Satz 1 BauNVO sind innerhalb der WA II an den vorderen Grundstücksgrenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche nur als Heckenanpflanzung sowie alternativ als offene, lichtdurchlässige Zäune mit Heckenpflanzungen in mindestens der gleichen Höhe zulässig.

4. Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4.1 Die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen dienen dem jeweiligen Erschließungsträger.
4.2 Auf Teilflächen des WA I sind Fahretritte zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeuge zulässig.
4.3 Der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen für die Mittelspannungsleitung wird 4,0 m, je 2,0 m links und rechts der Achse, betragen.

5. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
5.1 Zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner Gestaltung bedürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsgebietes ausgewiesenen Einzelanlagen und Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen, bei Änderung und Abbruch baulicher Anlagen, der denkmalrechtlichen Genehmigung.

6. Grünordnung / Landschaftsgestaltung
6.1 Die Vorgärten im WA II sind als Ausnahme von den genehmigten Zu- und Abfahrten gärtnerisch anzulegen. Als Vorgärten gelten Flächen in einer Tiefe von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Größere Abstände können sich aus der Anordnung der Gebäude ergeben.
6.2 Grundstückseinfahrten, Stellflächen und die Feuerwehrezufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag, Fugenpflaster oder Schotterrassen auszuführen, um eine Flächenversiegelung weitmöglichst zu vermeiden.
6.3 Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht bebaut sind und nicht als Erschließungsfläche dienen, sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mind. 0,30 m zu versehen und als nutzbar Fläche zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7. Sonstige Festsetzungen
7.1 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Planenteil A keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Hinweise
Gesundheitsschutz
Bei Verlegung von Abwasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt W345 sowie DIN 19 543 zu beachten. Mögliche Verbindungen von TW zu AV- oder andere Rohrleitungen sind unzulässig.
Die Verlegung der Trinkwasserleitung - anschluss hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen, so dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird.

Brandschutz
1. Anforderungen für Zufahrten und Zugänge für Feuerwehr gem. § 5 BauO LSA und aus der Liste der technischen Baubestimmungen/Richtlinien über Flächen der Feuerwehr - Anhang C.
2. Befestigung der Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t auszuliegen.
3. Bei einem erhöhten Schwellenwert von wassergefährdenden Stoffen ist die Notwendigkeit und entsprechende Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen zu prüfen.

Veterinär- und Lebensmittelüberwachung
Bei Gebieten, die die Zulässigkeit von Einrichtungen des Lebensmittelverkehrs ermöglichen sollen, ist zu berücksichtigen, dass für solche Einrichtungen eine nachhaltige Beeinflussung der Lebensmittel von der Anlieferung bis zur Abgabe an den Verbraucher durch Staub, Geruch, Abgabe, Witterungseinflüsse, Tierhaltung u. a. ausgeschlossen werden muss.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Amt für Brand- und Katastrophenschutz bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
Soweit sich in dem Gebiet altbergbauliche Anlagen bzw. unterirdische Hohlräume befinden, sind deren Besonderheiten bezüglich möglicher Gefahren zu berücksichtigen.

Altlasten/Bodenschutz
1. Zur Festlegung des Entsorgungsweges sind die beim Rückbau anfallenden mineralischen Abfälle nach der LAGA-Mitteilung 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln' (Mittteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 (LAGA M20) in der Fassung vom 05.11.2004 zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Medien
1. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln' (Mittteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 (LAGA M20) in der Fassung vom 05.11.2004 zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Öffentliche Abfallentsorgung
Das zukünftig mit Wohnbebauung überplante Grundstück ist im Rahmen des Anschluss- und Benutzerzwang gem. § 4 Abfallentsorgungsgesetz der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz (EnWiV) und gemäß geltender Vorschriften der Gewerbeabfallverordnung, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LIA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen § 14 (2) DenkmSchG LSA. Im Übrigen wird auf die Dokumentationspflicht gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahme
1. Vor den eigentlichen Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen und Dokumentationen gemäß DenkmSchG LSA § 14 (9) erforderlich. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.
2. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Hinweise
Gesundheitsschutz
Bei Verlegung von Abwasserleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt W345 sowie DIN 19 543 zu beachten. Mögliche Verbindungen von TW zu AV- oder andere Rohrleitungen sind unzulässig.
Die Verlegung der Trinkwasserleitung - anschluss hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen, so dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen.

Brandschutz
1. Anforderungen für Zufahrten und Zugänge für Feuerwehr gem. § 5 BauO LSA und aus der Liste der technischen Baubestimmungen/Richtlinien über Flächen der Feuerwehr - Anhang C.
2. Befestigung der Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t auszuliegen.
3. Bei einem erhöhten Schwellenwert von wassergefährdenden Stoffen ist die Notwendigkeit und entsprechende Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen zu prüfen.

KARTENGRUNDLAGE:
Topographisches Stadtplanwerk der Landeshaupstadt Magdeburg
Maßstab: 1:10 000
Stand (Monat / Jahr): 10/2005
[TK10 (2005) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-13572/2010]
Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 141
Maßstab: 1:250
Stand (Monat / Jahr): 10/2014
Höhenbezug: DHHN52 (HS 160)

ALKIS / 06/2015 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A181-13572/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PLANVZ90

Zahlenangaben sind Beispiele
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
IV Geschosszahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)
TH max. Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)
GH max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
n Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
E/EH Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung / max. zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
2. Geschosszahl als Höchstmaß
3. GRZ
4. max. Traufhöhe / max. Gebäudehöhe
5. Bauweise
6. nur zulässige Hausform

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrtsbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
unterirdisch Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6. Regelung für die Staderhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
Umgrünung von Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
Tiefgarage

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. 1. Änderung

II Bestandsangaben
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudeerhaltung
Gebäudeabruch
Straßen, Wege, Zaunanlagen, Bahnanlagen

Stadt Wernigerode
Stadtplanungsamt Wernigerode

Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40
Wohnbebauung Schokoladenfabrik
Stand: 11. Mai 2016 M 1 : 500



Table with 8 columns and 2 rows. Columns contain descriptions of the plan's content and the responsible authorities. Row 1 lists the planning authority (Wernigerode, den) and the responsible official (Oberbürgermeister). Row 2 lists the planning authority (Wernigerode, den) and the responsible official (Oberbürgermeister).