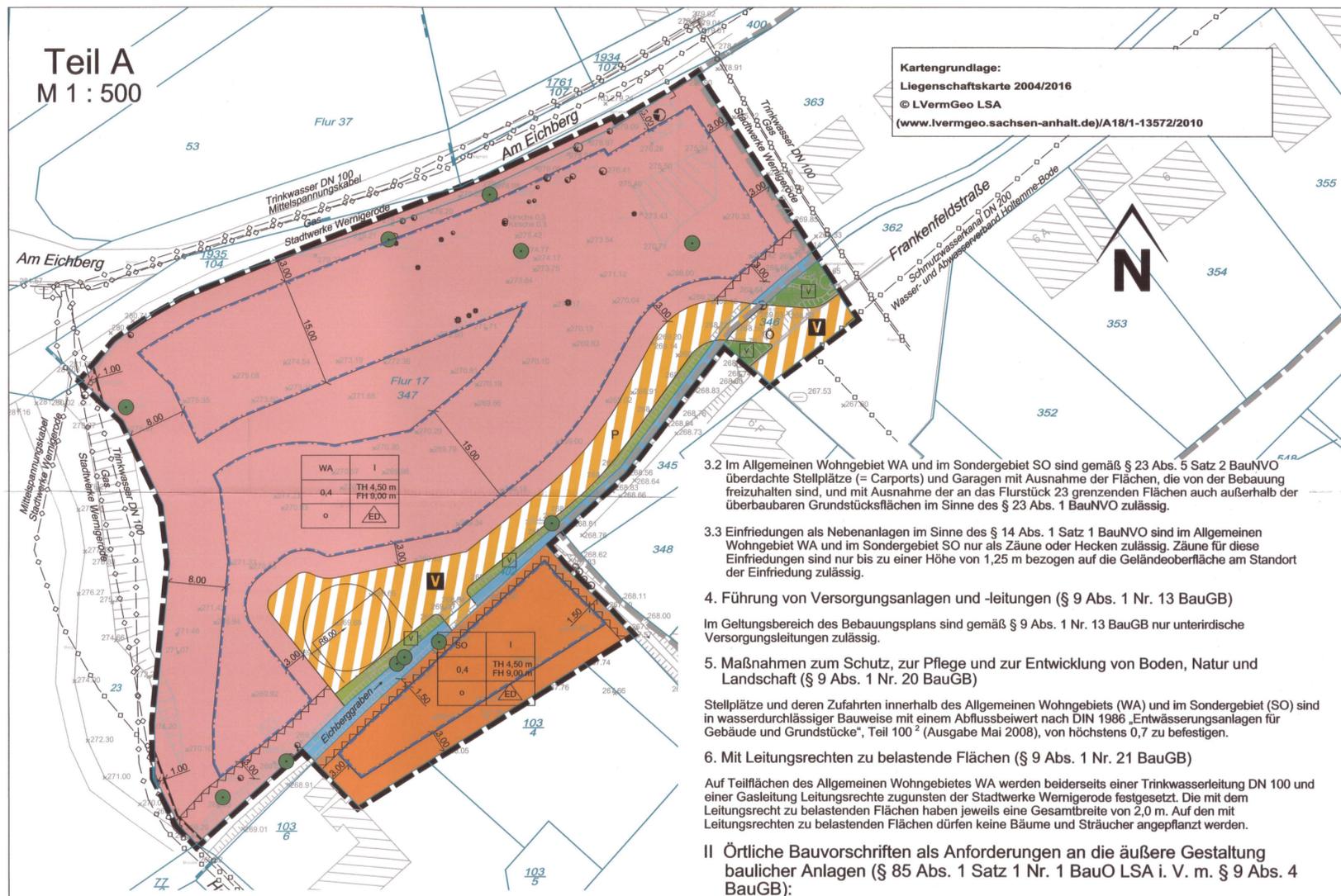


Teil A  
M 1 : 500



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 8 BauNVO)
  - SO Sondergebiet, das der Erholung dient SO Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
  - Ⓛ Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. 1 (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - TH Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
  - FH Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
  - V Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - P Privat
  - Ö Öffentlich
- Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**
  - Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - ⚡ Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Grünflächen**
  - Y öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Y private Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen**
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 "Unterm Eichberg"
  - ⊞ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - - - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Bestandsangaben**
  - ▨ Gebäudebestand 347 Flurstücksnummer
  - Flurgrenzen
  - Flurstücksgrenzen
  - ⊞ Böschung
  - ☀ Bäume
  - Fahrband
  - ⊞ Hydrant
  - ⊞ Höhenangabe in m ü. NHN

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze (= Carports) und Garagen mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und mit Ausnahme der an das Flurstück 23 grenzenden Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.3 Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO nur als Zäune oder Hecken zulässig. Zäune für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die Geländeoberfläche am Standort der Einfriedung zulässig.

4. 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und im Sondergebiet (SO) sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100<sup>2</sup> (Ausgabe Mai 2008), von höchstens 0,7 zu befestigen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA werden beiderseits einer Trinkwasserleitung DN 100 und einer Gasleitung Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wernigerode festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

II Örtliche Bauvorschriften als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB):

- Materialien**
  - Für die Dachdeckung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig.
  - Als Dachdeckung geeigneter Dachflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO nur Betondachsteine oder Tonziegel in roter Farbgebung zulässig. Zulässig sind die Farbtöne 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmintrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3022 (Lachsrot) oder 3031 (Orientrot) der Farbsammlung RAL Classic<sup>1</sup>. Zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden sind die Farbtöne 1016 (Schwefelgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2007 (Leuchthell orange), 3024 (Leuchtröt), 3026 (Leuchthell rot), 4003 (Erikaviolett), 4010 (Telemagenta), 5012 (Lichtblau) oder 6018 (Gelbgrün) der Farbsammlung RAL Classic<sup>1</sup> und vergleichbare Farbtöne anderer Farbsammlungen unzulässig.
  - Außenwände von Gebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind nur zulässig
    - als Putzflächen und Sichtmauerwerk in hellen bis erdfarbenen oder in roten Farbtönen oder
    - mit Holzverkleidung mit Lasur oder deckenden Farbenstrichen oder vollständig aus Holz oder
    - mit Behang aus zulässigen Dacheindeckungsmaterial.
- Dachform**
  - Als Dachformen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO für Gebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Puttdächer zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von 30° bis 45° auszubilden.
- Genehmigungspflicht**  
Die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften Anforderungen stellen, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften der Nummern 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

<sup>1</sup> Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53757 Saint Augustin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.  
<sup>2</sup> Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 23.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister
- 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 08.08.2016 bis zum 09.09.2016 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 ausgelegen. 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 30.07.2016 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 29.09.2016 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 29.09.2016 gebilligt.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (B) sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister
- 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 29.10.2016... 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 29.10.2016 in Kraft getreten.  
Wernigerode, 31.10.2016  
Oberbürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.
    - Im Sondergebiet, das der Erholung dient, SO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Ferienhäuser, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche. Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen. Die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des eingedeckten Dachs.
    - Abweichend von dem in der Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sind zwischen dem südwestlichen Rand der Wendeanlage der festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und dem Flurstück 23 der Flur 37 zwei Vollgeschosse zulässig, wenn es sich bei dem oberen Vollgeschoss um das Dachgeschoss handelt; das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt dort bei zwei Vollgeschossen 5,50 m und für die Firsthöhe 10,00 m.
  - Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
    - Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und mit Ausnahme der an das Flurstück 23 grenzenden Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

STADT  
WERNIGERODE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 53  
"Unterm Eichberg West"

Satzung  
Stand: 09.09.2016  
M 1 : 500

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 Kiebiß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

**Verfahrensvermerke**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 53 „Unterm Eichberg West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (B) als Satzung und die Begründung beschlossen.  
Wernigerode, 07.10.2016  
Oberbürgermeister