

Ergänzungssatzung Nr. 03 „Südlich Johannishöfer Weg“ der Stadt Wernigerode über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 G v. 31.07.2009 (Ges. z. Neuregelung des Wasserrechts) hat der Stadtrat Wernigerode folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils südlich des Johannishöfer Wegs in Wernigerode werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Wernigerode wird südlich des Johannishöfer Wegs durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flurstücke 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 951/606, 632/607, Flur 10 der Gemarkung Wernigerode.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils südlich des Johannishöfer Wegs sind im Lageplan vom 20.05.2011 dargestellt. Dieser Lageplan (Anlage 2) ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
2. überbaubare Grundstücksflächen: Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan vom 20.05.2011 (Anlage 2)

§ 5 örtliche Bauvorschriften

Dächer: Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote Tonziegel / Betondachsteine zulässig.

§ 6 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

1. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind auf der im Lageplan als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche als Ausgleich für 100qm überbaute Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen 5 standortheimische Großsträucher gem. Artenliste (Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
2. Bei den Grundstücken die nicht an die zur Bepflanzung festgesetzte Fläche grenzen ist die notwendige Pflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

§ 7 Erschließung

Die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche Johannishöfer Weg über private Stichstraßen.

§ 8 nachrichtliche Übernahme

Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsareal sind nach gegenwärtigem Stand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

§ 9 Hinweise

Für die Stadt Wernigerode besteht eine Baumschutzsatzung. Diese ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu beachten.

Versorgungsleitungen

Bei Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind Versorgungsleitungen gem. DVGW Regelwerk „Hinweise für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen“ GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze erdverlegter Versorgungsleistungen entsprechend zu sichern.

Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, s.h. u. a. Abschn. 3 zu beachten.

Ingenieurgeologie/Geotechnik

Im Norden (nördl. Benzingeröder Chaussee) und im Süden (unmittelbarer Harzrand) außerhalb des Plangebiets sind Gesteine verbreitet, die wasserlösliche Einlagerungen führen und daher als erdfall- und senkungsgefährdet einzuordnen sind. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend ist im September 1986 ebenfalls ein Erdfall aufgetreten, der als Einzelereignis außerhalb der genannten Gefährdungsgebiete liegt. er hatte eine 1-2 m Tiefe und einen Durchmesser zwischen 1m (oben) und max. 5m (unten). Seine Ursache lag vermutlich in Auslaugungsvorgängen in größerer Tiefe.

Aus diesem Grunde empfehlen wir im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung bei allen Erdaufschlüssen auf mögliche Bruchstrukturen, wie z.B. trichterförmige Verfüllungen, zu achten und das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt umgehend darüber zu informieren.

Kampfmittel

Zuständig für Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) ist gem. § 8 Nr.1 und 2 der Landkreis. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, Sachgebiet Katastrophenschutz, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus. Die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich zu informieren, damit die Einsatzleitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 Abs. 7 GOLSA handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,- € geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.



Gaffert
Oberbürgermeister

Wernigerode, den 20.05.2011

Anlage: Lageplan (Anlage 2)
Begründung (Anlage 4)