

Gemeinde: Wernigerode
Landkreis: Wernigerode
Land: Sachsen- Anhalt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Am Fischerhof“

Begründung
zum Bebauungsplan „Am Fischerhof“

1.0. Allgemeines

1.0.1. Lage im Raum

Die Stadt Wernigerode gehört zum Regierungsbezirk Magdeburg und liegt im Einflußbereich der Oberzentren Magdeburg und Braunschweig.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Planung für Wohngebäude als Verdichtung des Innenbereiches befürwortet. Es wird eingeschätzt, daß es in der Stadt Wernigerode noch Bedarf an Wohnbauflächen gibt.

1.0.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Vorhaben „Am Fischerhof“ grenzt südlich am Kurtsteich, westlich, getrennt durch einen Grüngürtel an den Gewerbepark Nord- West.

Der Veckenstedter Weg verbindet das Vorhaben mit der Ilsenburger Straße in Richtung Ilsenburg bzw. Richtung Stadtmitte bzw. Halberstadt und Blankenburg.

Es besteht aus der Flur 4 mit den Flurstücken 1640/41, 1642/41, 1643/41.

Die Gesamtfläche beträgt etwa 0,6 ha.

1.1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Vorhaben ist erforderlich um dringenden Wohnbedarf abzudecken.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt nördlich des Fischerhofs.

Einzelne Wohngebäude sind in der Nähe vorhanden.

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 8 freistehenden Einzelhäusern vor.

2.0. Planinhalt/ Begründung

2.1. Baugebiet

Das Baugebiet grenzt in geringer Entfernung an das Wohngebiet „Charlottenlust“.

In der unmittelbaren Nachbarschaft ist lockere Einzelhausbebauung vorzufinden.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung wurde vor allem daraus abgeleitet, daß ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an vorhandene Bebauung entstehen soll.

Das Baugebiet liegt auf einer Fläche die nur teilweise bewirtschaftet wird (Wiesen).

2.2. Erschließung

2.2.1. Verkehrsflächen

a) Straßen und Wege

Das Baugebiet wird vom Fischerhof erschlossen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

c) Privater Wohnweg

Der privat befahrbare Wohnweg ermöglicht eine verkehrliche Erschließung für rückwärtige Gebäude.

2.2.2. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Energie, Gas und Telekom möglich.

Der Abwasserverband Holtemme ist einverstanden, die geplanten 8 Einfamilienhäuser schmutzwasserseitig zentral zu entsorgen.

2.2.3. Regenentwässerung

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser, das fast ausschließlich aus der Dachentwässerung der geplanten Wohngebäude entsteht, kann auf Grund des hydrologischen Gutachtens nur in äußerst geringfügigem Maße versickert werden. Daher ist es unvermeidlich eine Regenwassernutzungsanlage und eine Regenwasserzisterne mit mind. 3000l Fassungsvermögen, anzulegen. Das dann noch anfallende Regenwasser kann versickert werden.

2.2.4. Löschwasser/ Brandschutz

Im Bereich des Gewerbeparks „Nord- West“ befindet sich im Abstand von ca. 150 m zum Kern des Wohnparks „Fischerhof“ ein Hydrant der für die Löschwasserversorgung heranzuziehen ist.

2.2.5. Müllabfuhr

Das geplante Wohngebiet wird gemäß Satzung des Abfallzweckverbandes Nordharz an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

2.3. Geplante bauliche Nutzung

Auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise für das Baugebiet „Am Fischerhof“ dahingehend festgesetzt worden, daß die geplante Bebauung sich an die vorhandene ortstypische Bebauung anpaßt.

Dies wird in bezug auf die textliche Festsetzungen im einzelnen wie folgt begründet:

I- Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient zur Deckung dringenden Wohnbedarfs.

Zulässig sind Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO.

Auszuschliessen sind Gebäude nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 und § 4 Abs. 3, da sich z. B. Tankstellen usw. nicht in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einpassen würden.

II- Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Höhenlage der baulichen Anlagen paßt sich die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild ein.

Für Garagen und Nebenanlagen sind ausreichend Flächen nutzbar.

Jedoch ist eine allzuhohe Versiegelung durch lange Zufahrten zu vermeiden.

III- Bauweise

Zulässig ist Einzelhausbebauung in offener Bauweise.

2.4. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die für die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen gelten für das gesamte Baugebiet. Durch die Festsetzung von Mindestanforderungen soll das neue Baugebiet eine Disharmonie zum vorhandenen Orts- und Landschaftsbild vermeiden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zur gesetzlichen Grundlage

Grundlage der örtlichen Bauvorschrift sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA).

1.

Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen und Zufahrten.

2.

Um einen ortstypischen Charakter zu erreichen wird die Ausführung der Dächer auf Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer in der Farbe rot vorgegeben.

Die Mindestdachneigung bezieht sich auf bereits vorhandene Gebäude in der Umgebung.

3.

Die Vorschriften zu den Einfriedungen begründen sich zum einen durch das Ortsbild (städtebauliche Belange) und zum anderen aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme (grünordnerische Belange).

4.

Auch die befestigten Flächen der Zufahrten tragen neben der Bebauung und Bepflanzung zum Erscheinungsbild bei. Aus ökologischer Sicht muß darauf geachtet werden, daß möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Im Bereich der Zufahrten soll möglichst wenig Niederschlagswasser anfallen. Grundstückseinfahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung begründet.

Begründung der (Grünordnerischen Festsetzungen)

a)

Als Dachfarbe wird „rot“ vorgeschrieben, weil die Bebauung auf Grund der exponierten Lage weithin sichtbar sein wird. Die Gebäude müssen sich dabei ortstypisch in die vorhandene Dachlandschaft einfügen. Ausgenommen werden begrünte Dächer, da sie sich optisch ebenfalls gut einfügen und einen wesentlichen Beitrag zum Naturhaushalt leisten. Sie vermindern und verzögern außerdem den Abfluß des Niederschlagswassers.

b)

Die Vorschriften zu den Einfriedungen begründen sich zum einen durch das Ortsbild. Es soll die Verwendung untypischer Materialien und Bauweisen vermieden werden. Zum anderen ergibt sich aus der naturräumlichen Bestandsaufnahme zum Planungsraum daß eine Barrierewirkung für Kleinlebewesen, die das Baugebiet queren wollen, verhindert werden muß. Hecken sind Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen, sie wirken sich außerdem positiv auf das Kleinklima aus.

c)

Die Pflanzgebote sind notwendig, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Die geforderte Anpflanzung der Bäume leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes (Verdunstung von Wasser, Lebensraum und Nahrung für Tiere), so daß dadurch die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Bebauung teilweise ausgeglichen wird. Zu beachten ist die Koordinierung von Pflanzstandorten und Leitungen. Es sollte möglichst ein Abstand von 2,50m eingehalten werden.

d)

Die Festsetzung über den Anteil heimischer Bäume und Sträucher dient der Angleichung an das Ortsbild. Außerdem sind viele Tierarten auf das Vorhandensein von heimischen Gehölzen angewiesen, so daß hier ein wesentlicher Beitrag für den Naturhaushalt geleistet wird.

3.0. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden, entstehen nicht. Der Bebauungsplan ist an die vorhandene Flurstücksaufteilung angepaßt.

3.1. Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die Erschließung zum Plangebiet wird in Abstimmung mit der Stadt Wernigerode über einen Erschließungs- und Durchführungsvertrag festgelegt.

In Mitteleuropa einheimische Gehölzarten

Mittelgröße

Hochwachsende Baumarten (auch als Einzelbäume)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
Birke (*Betula pendula*) - *breit ausladend, saurer Boden, trockene Lagen*
Esche (*Fraxinus excelsior*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
Bergulme (*Ulmus glabra*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

Mittelhohe Baumarten

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
Traubenkirsche (*Prunus padus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

Mittelhohe und hohe Straucharten

Salweide (*Salix caprea*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*) - *nährstoffreicher und saurer Boden*
Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

Huntsandstein-Hügelland

Hochwachsende Baumarten (auch als Einzelbäume)

Stieleiche (*Quercus robur*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*
Traubeneiche (*Quercus petraea*) - *saurer B., trockene Lagen*
Birke (*Betula pendula*) - *breit ausladend, saurer B., trockene Lagen*

Mittelhohe Baumarten

Espe (*Populus tremula*) - *breit ausladend, saurer B., feuchte Lagen*
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) - *saurer B., kalkvertragend, trockene Lagen*
Hainbuche (*Carpinus betulus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., feuchte Lagen*
Vogelkirsche (*Prunus avium*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., feuchte Lagen*
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) - *basenreiche Standorte, verträgt Trockenperioden*
Wildapfel (*Malus sylvestris*) - *kalkhaltiger Boden*
Feldulme (*Ulmus minor*) - *kalkhaltiger B., wärmeliebend*
Feldahorn (*Acer campestre*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*

Mittelhohe und hohe Straucharten

Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
Heimische Weißdornarten (z.B. *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*) - *kalkhaltiger Boden*

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*

Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) - *kalkhaltiger Boden, trockene Lagen*

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) - *kalkhaltiger B., feuchte Lagen*

Relativ niedrige Straucharten

Schlehe (*Prunus spinosa*) - *trockene Lagen, wärmeliebend*
Heimische Wildrosen (z.B. *Rosa canina*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) - *kalkhaltiger B., etwas wärmeliebend*
Hartnigel (*Cornus sanguinea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*
Liguster (*Ligustrum vulgare*) - *kalkreicher Boden, wärmeliebend*
Grauweide (*Salix cinerea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*

Zechstein - Bergland

Basenreiche bis neutrale Standorte: Siehe Muschelkalkplatten und -Bergland
Basenarme Standorte: Siehe Buntsandstein-Hügelland

Mittelhohe und hohe Straucharten

Haselnuß (*Corylus avellana*) - *kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*
heimische Weißdornarten (z.B. *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*) - *kalkhaltiger Boden*
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) - *kalkhaltiger B., trockene Lagen*
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) - *kalkhaltiger Boden, trockene Lagen*
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) - *kalkhaltiger B., feuchte Lagen*

Relativ niedrige Straucharten

Schlehe (*Prunus spinosa*) - *trockene Lagen, wärmeliebend*
heimische Wildrosen (z.B. *Rosa canina*) - *kalkhaltiger B., trockenere Lagen*
Hartnigel (*Cornus sanguinea*) - *saurer Boden, feuchte Lagen*
Liguster (*Ligustrum vulgare*) - *kalkreicher Boden, wärmeliebend*

Auen und Niederungen

Bäume und Sträucher für Uferbepflanzung (auch in anderen Naturräumen, außerdem generell Bergahorn und Esche als Grundgerüst neben der Schwarzzerle)

Schwarzzerle (*Alnus glutinosa*) - *breit ausladend, feuchte Lagen*

Silberweide (*Salix alba*) - *breit ausladend, saurer B., kalkvertragend, feuchte Lagen*

Bruchweide (*Salix fragilis* incl. *S. x rubens*) - *feuchte Lagen*

Traubenkirsche (*Prunus padus*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

Schwarzpappel (*Populus nigra*) - *nur in Niederungen*

Korbweide (*Salix viminalis*) - *kalkliebend*

Purpurweide (*Salix purpurea*) - *kalkliebend*

Mandelweide (*Salix triandra*) - *feuchte Lagen*

Hochwachsende Baumarten (auch als Einzelbäume)

Esche (*Fraxinus excelsior*) - *breit ausladend, kalkhaltiger Boden, feuchte Lagen*

Stieleiche (*Quercus robur*) - *breit ausladend, kalkhaltiger B., trockene Lagen*

Winterlinde (*Tilia cordata*) - *breit ausladend, kalkliebend*

Obstsortenempfehlung für den Raum Blankenburg-Wernigerode

Äpfel

Halberstädter Jungfernapfel
Kaiser Wilhelm
Prinzenapfel
Baumann-Renette
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Harberts Renette
Adersleber Klarapfel
Gelber Edelapfel
Klarapfel
Bohnapfel
Gravensteiner
Goldparmäne
Jakobsapfel
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Gelber Belefleur

Sauerkirschen

Schattenmorelle
Heimann

Pflaumen

Hauspflaume
Wangenheim
The Czar
Nancy-Mirabelle
Emma Leppermann
Große Grüne Reneklode
Althahn

Birnen

Gute Luise
Diels Butterbirne
Williams Christ
Köstliche von Charneau
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Prinzessin Marianne
Muskatellerbirne
Solauer
Pastorenbirne

Süßkirschen

Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Piro
Querfurter Königskirsche
Große Germersdorfer
Kassins Frühe
Schwarze Harzkirsche
Große Schwarze Knorpel