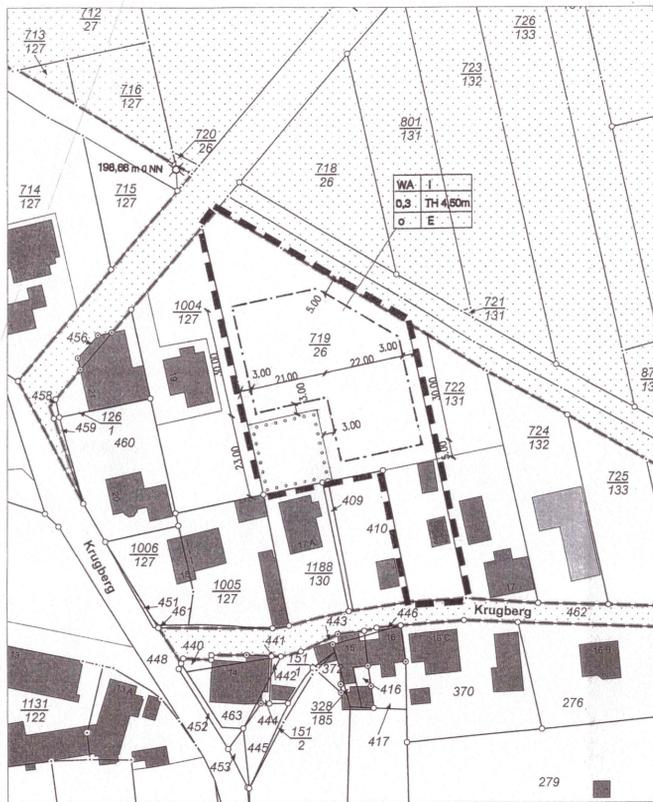


TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet WA

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

198,66 m NN Höhenfestpunkt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Planunterlagen

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKS)

Flurstücksgrenze mit vermerktem Grenzpunkt

Flurstücknummer

Gebäude im Bestand

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen. Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist der im öffentlichen Straßenbereich eingetragene Höhenfestpunkt 198,66 m NN.

3. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn sind mit generellem Erhaltungsgebot aus den folgenden Gehölzarten Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf der dafür vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen.

Pro angefangene 100 m² Neuversiegelung sind ein Laubbaum oder 3 Gehölze in Solltärqualität gemäß Pflanzliste oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballerung, Stammumfang 12-14cm bzw. Gehölze in der Pflanzqualität Solltär 3x verpflanzt mit Drahtballerung, mindestens Höhe von 150cm zu verwenden.

Gehölzliste:

Bäume	Solltärgehölze
Acer campestre - Feldahorn	Cornus - Kornelkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata Paul's Scarlet - Rotdorn	Malus floribunda - Zierapfel
Carpinus betulus - Hainbuche	Syringa vulgaris - Gewöhnlicher Flieder
Tilia cordata Rancho - Kleinkronige Winterlinde	Amelanchier ornalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Obstbaumarten:	Sorbusaucuparia - Eberesche
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	

5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode in der zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht zu bewerten und dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen zu sichern und im Wurzelraum nicht zu beeinträchtigen.

Besonders schützenswert sind ein großer Wallnussbaum und eine sehr vitale Eiche. Hierbei sind für die Tiefbauarbeiten, wie Erschließung und Herstellen der Zuwegung, für den Schutz des Wurzelbereiches geeignete Maßnahmen einzuplanen.

Notwendige Baumfällungen werden gemäß der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode (SG Grünanlagen) vom Jeweiligen Eigentümer beantragt und mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beauftragt.

II Örtliche Bauvorschrift

(§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Geltungsbereich

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Krugberg", OT Minsleben und regelt die gestalterischen Festsetzungen innerhalb dessen.

2. Dachformen

Die Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 36° zu betragen.

3. Dachfarbe und Dachmaterial

3.1 Für die Dachdeckung ist in dem Allgemeinen Wohngebiet die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig.

3.2 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Betondachsteine oder Tonziegel in roter Farbgebung der Farbsammlung RAL Classic zulässig: 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karminrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3022 (Lacherot) oder 3031 (Orientrot).

Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL gGmbH, 53757 Sanik Augustin zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5000 Euro geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des § 13b sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 61 "Krugberg", OT Minsleben bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und Begründung beschlossen.

Wernigerode, 18.09.2019

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 28.03.2019 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 27.04.2019

Wernigerode, 18.09.2019

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wernigerode, 18.09.2019

3. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 28.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wernigerode, 18.09.2019

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.05.2019 bis zum 07.06.2019 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 16.00 Uhr
Freitag 08.00 bis 13.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.04.2019 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.

Wernigerode, 18.09.2019

5. Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 12.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wernigerode, 18.09.2019

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 12.09.2019 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 12.09.2019 gebilligt.

Wernigerode, 18.09.2019

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Wernigerode, 18.09.2019

8. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist am 28.09.2019 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 28.09.2019 in Kraft getreten.

Wernigerode, 02.10.2019

HINWEISE

Archäologische Funde

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenbefunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfundstelle zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfundstelle zu bergen.

Umgebungsschutz

Der Umgebungsschutz für Kulturdenkmale ist entsprechend Denkmalschutzgesetz LSA § 1, Abs. 1 zu beachten und ist wie folgt definiert:

Der Schutz erstreckt sich auf die gesamte Substanz eines Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit diese für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Der Umgebungsschutz bezieht sich auf die beiden Baudenkmale in der Nähe des Geltungsbereiches, auf das Anwesen Krugberg 13 und die Stelen, aufgestellt zur Erinnerung an die Befreiungskriege und die Völkerschlacht.

Kampfmittelbeseitigung

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

Artenschutz

Im Zuge der Bauaufbereitungen und damit eventuell erforderliche Baumaßnahmen ist der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Brutzelraum) zu berücksichtigen.

Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

KARTENGRUNDLAGE

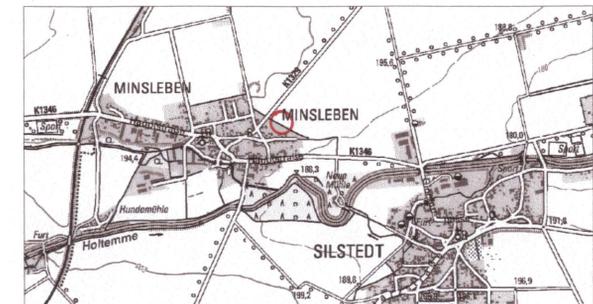
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geo-Information Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Minsleben, Flur: 1

Stand der Planunterlagen: 11/2018

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geo-Information Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen:

[ALKIS /11/2018] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010



Lage des Geltungsbereiches

Verkleinert Auszug aus der Topographischen Karte 1:10 000 (TK 10)

[TK10 /11/2018] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Stadt Wernigerode, OT Minsleben

Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 61 "Krugberg"

architecton

Dipl.-Ing. Kriemhild Mook
Zu den Gärten 8
38855 Wernigerode, OT Reddeber
Telefon 03943/ 4 16 16
AK LSA 1447-00-1-A

M 1:1000

Verfahren nach 13b BauGB

Stand 11.07.2019