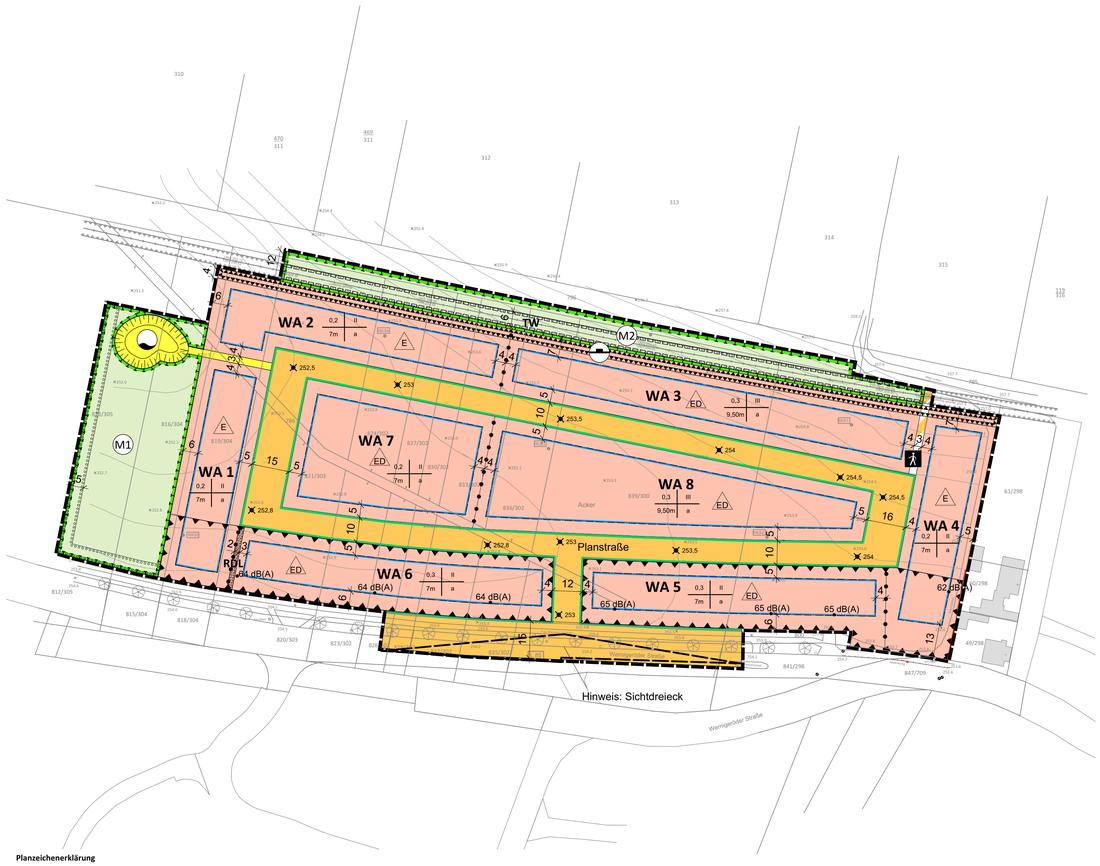
Bebauungsplan Nr. 73 „Unterm Austberg“ der Stadt Wernigerode, Ortsteil Benzingerode
Entwurf



Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO) - mit Bezeichnung

Nutzungsschablone:

1	2
4	3

1 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
2 - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3 - abweichende Bauweise (siehe Festsetzung 3.1)
4 - Max. zulässige Traufhöhe (§9 Abs. 4 BauGB, § 85 Abs. 3 BauO LSA)
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser mit Zuwegung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - mit Bezeichnung

M1 – Fläche M1, siehe TF 5.7

M2 – Fläche M2, siehe TF 5.7

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB), siehe TF 5.8

Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

TW / RDL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
TW - Trinkwasserleitung, siehe TF 6.1
RDL - Regenwasserdruckleitung, siehe TF 6.2

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

64 dB(A) – Außenlärmpegel L_a in dB (A), siehe TF 4.1

255 – Höhenpunkt in Metern über DHHN 2016 als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis

Sichtdreieck

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

10/10 – Flurstücksnummer

10/10 – Flurstücksnummer übertrag Sachsen-Anhalt-Viewer

Straßenbegrenzung übertrag Sachsen-Anhalt-Viewer

15 – Vermaßung Abstände

250.0 – eingemessene Höhe in Meter über NHN

Baumbestand

Trinkwasserleitung mit Freihaltestreifen

Gebäudebestand

Hinweis auf zusammenhängende Flurstücke

0 25 50 75 100 m

N

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Oberhalb eines dritten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig.

2.2 Für die festgesetzten Traufhöhen gilt der dem Gebäude am nächsten gelegene eingetragene Geländehöhenpunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugspunkt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Baukörperlänge beträgt 25 Meter.
Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings nicht innerhalb eines Streifens von 5m Breite parallel zur Begrenzung der Straßenverkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird (Vorgartenbereich).

3.4 Baugrenzen dürfen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3 Metern überschritten werden.

4. Immissionsschutz

4.1 Innerhalb der Fläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt ist, gilt Folgendes: Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:
R'w,ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind an den der Straße zugewandten Fassaden die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in einem Bereich von ca. 53 m von der Straßenbegrenzung zu berücksichtigen (maßgeblicher Nacht-Beurteilungspegel= 50 dB(A)).
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit mittels eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass geringere gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße R'w,ges erforderlich sind.
Hinweis: Die DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6. 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann der Stadtverwaltung Wernigerode, Schlachthofstraße 6, 38855 Wernigerode während der Dienstzeiten eingesehen werden.

5. Grünfestsetzungen

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 8 sind mindestens 60% der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung bis max. 15°) extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 20 klimaresistente Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen, der durchwurzelbare Raum hat mindestens 16 m³ zu umfassen.
Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:
- Feldahorn (Acer campestre `Huibers Elegant´)
- Zerreiche (Quercus cerris)
- Zierapfel (Malus-Hybriden)

5.4 Zum Ausgleich der Baumfällungen im Zuge der Herstellung der Anbindung des Plangebiets an die Wernigeröder Straße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche drei weitere klimaresistente Laubbäume zu pflanzen. Für die Größe der Baumscheiben, die Größe des durchwurzelbaren Raums, das Pflanzmaterial, die Pflanzqualitäten und die zu verwendenden Arten gelten die Regelungen der Textfestsetzung 5.3.

5.5 Die Flächen des Baugrundstücks, die nicht von Gebäuden, Zuwegungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen oder Nebenanlagen überbaut sind, sind zu begrünen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat.

5.6 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

5.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 und M2 sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Innerhalb der Fläche M1 ist die Anlage eines 2m breiten Weges in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

5.8 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauch-Baum-Hecke) in einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze, mit den folgenden Pflanzqualitäten:
- Sträucher: mindestens 2 x verschult, 60-100 cm
- Bäume: mindestens 3x verschult, Hochstamm, 14-16 cm StU
Zu pflanzen ist mindestens 3-reihig im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, mit mind. 5 verschiedene Arten, blockweise Pflanzung; z.B. je 10-15 Stück.
Folgende Arten sollen gepflanzt werden:
- Feldahorn (Acer campestre `Huibers Elegant´)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Kornelkirsche (cornus mas)

5.9 Entlang der Wernigeröder Straße darf die Feldhecke zur Anbindung eines Weges in einer Breite von 2 m unterbrochen werden. Zusätzlich darf die Feldhecke an zwei Stellen zur Herstellung von Sichtfenstern in einer Breite von jeweils 2 m unterbrochen werden.

6. Leitungsrechte

6.1 Die Fläche TW ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten (Trinkwasserleitung).

6.2 Die Fläche RDL ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten (Regenwasser-Druckleitung).

7. Fläche für Aufschüttungen

7.1 Die Fläche für Aufschüttungen ist als Wall mit einer Höhe von 50 cm herzustellen.

8. Nutzung solarer Strahlungsenergie

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 30% der Dachflächen oder an den Gebäudefassaden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Dies gilt auch für Nebenanlagen auf dem gleichen Baugrundstück. Bezugsgröße ist die Fläche der Hauptdächer.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Außenhaut der Hauptgebäude

9.1.1 Kunststoffverkleidungen oder Buntsteinputze der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

9.1.2 Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen:

RAL 1016 (Schwefelgelb)	RAL 1018 (Zinkgelb)	RAL 1026 (Leuchtgelb)
RAL 2005 (Leuchtorange)	RAL 2007 (Leuchthellorange)	RAL 3024 (Leuchtrot)
RAL 3026 (Leuchthellrot)	RAL 4003 (Erikaviolett)	RAL 4010 (Telemagenta)
RAL 5012 (Lichtblau)	RAL 5015 (Himmelblau)	RAL 5017 (Verkehrsblau)
RAL 6017 (Maigrün)	RAL 6018 (Gelbgrün)	RAL 9005 (Tiefschwarz)

Hinweis: Ortsüblich sind ordige Farben und Pastelltöne, die nicht den o.g. Farben entsprechen.

9.2 Dachformen

9.2.1 Für Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Walm- oder Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig.
In den Baufeldern WA 3 und WA 8 ist ein mindestens 1,00 m eingerücktes drittes Vollgeschoss mit einem zwingend zu begrünenden Pultdach gemäß Festsetzung 8.2.2 zulässig.

9.2.2 Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Mindestdachneigung von 35° und maximal 49° zulässig. In den Baufeldern WA 3 und WA 8 sind Dachneigungen von maximal 15° zulässig. Diese Dächer sind gemäß Festsetzung 5.1 zu begrünen.

9.2.3 Ein Kniestock ist mit maximal 1,00 m Höhe zulässig.

9.2.4 Dachgauben dürfen zusammengefasst auf einer Dachflächenseite nicht mehr als 2/3 der Dachfläche einnehmen.

9.2.5 Die Wohnhäuser sind mit einem Dachüberstand von mind. 30 cm auszuführen.

9.3 Dachfarbe und Dachmaterial

9.3.1 Glänzende Dacheindeckungen (z.B. glasierte Ziegel oder Glanzengoben) sind unzulässig.

9.3.2 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rötliche Tonziegel oder Betondachsteine der folgenden Farbsammlung RAL Classic zulässig sowie deren handelsübliche Mischungen:

RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2010 (Signalorange)	RAL 3000 (Feuerrot)
RAL 3001 (Signalrot)	RAL 3002 (Karminrot)	RAL 3013 (Tomatenrot)
RAL 3016 (Korallenrot)	RAL 3031 (Orientrot)	RAL 8004 (Kupferbraun)

Hinweis: Die Vorlage eines Musterziegels kann im Stadt- und Verkehrsplanungsamt, SG Bauordnungsangelegenheiten, zu den Öffnungszeiten erfolgen.

9.3.3 Untergeordnete Anbauten wie Erker und Wintergärten sind außerdem mit einem begrünten Dach oder einem Glasdach bzw. Steigplatten gestattet (max. 30 m²).

9.4 Zäune und Mauern

9.4.1 Zäune und Grundstückseinfriedungen (Mauersockel + Zaun) sind nicht höher als 1,40 m auszuführen. Zaunsockel sind bis 50 cm Höhe gestattet und aus den ortsüblichen Baumaterialien, entsprechend Punkt 8.4.4 zu fertigen. Natursteinmauern oder gepackte Gabionen (keine Schotter- oder Kiesschüttung) sind ebenfalls zulässig.
Höhere Zaunanlagen sind nur ausnahmsweise bei Nachweis einer Gefährdung gestattet.

9.4.2 Zulässige Materialien sind Holz oder Metall. Streckmetall- oder Maschendrahtzäune sind mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Durchgeflochtene Kunststoffstreifen sind nicht zulässig

9.4.3 Kunststoffzäune, Betonzäune oder Betonnatursteinimitate sind als Grundstücksabgrenzung unzulässig.

9.4.4 Für Mauersockel sind ortsübliche Natursteine (z.B. Granit-, Sand-, Kalk-, Rogensteine bzw. Feldsteine) sowie matte, naturrote Klinker zulässig.

9.4.5 Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Zuwegungen zum Gebäude in einer Tiefe von mindestens 5 m gärtnerisch anzulegen. Als Mindestbegrünung gilt eine Raseneinsaat.

9.5 Schottergärten

9.5.1 Schottergärten sind unzulässig

9.5.2 Steingärten mit Bepflanzungen sind zulässig.

9.5.3 Kiesbankette zur Drainage bis 40 cm Breite um Gebäude und Bekiesungen von Wegen und Einfahrten sind zulässig.

9.6 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.

9.7 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 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

10. Hinweise

10.1 Artgerechte Baufeldräumung
Zur Vermeidung von Störung und Verlusten von Niststätten, Gelegen oder Jungtieren der europäischen Vogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

10.2 Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Geltungsbereichs (Feldlerche)
Durch die Planung wird der Lebensraum der Feldlerche berührt. Maßnahmen zugunsten der Feldlerche (Schaffung neuer Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate) erfolgen außerhalb des Plangebiets. Eine entsprechende Regelung enthält der städtebauliche Vertrag zu diesem Bebauungsplan.

10.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Feldhamster)
Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote ist eine erneute Kartierung und ggf. Umsiedlung zum günstigsten Kartierzeitraum unmittelbar vor Baubeginn vorzusehen. Günstige Kartierzeiträume sind:
Frühjahr
Die Frühjahrskartierung sollte nach dem witterungsabhängigen Beginn der oberirdischen Aktivitätsphase der Feldhamster stattfinden. Dabei soll der Zeitraum für diese erste Kartierung so gewählt werden, dass die im Frühjahr aufwachsende Vegetation die Einsehbarkeit des Bodens nicht behindert (April bis Mai).
Sommer
Die Sommerkartierung erfolgt nach der Ernte in den Monaten August bis September, vor dem Umbruch des Ackers.

10.4 Bodengutachten
Im Zuge der Bauantragsstellung ist für jedes Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

10.5 Schallschutz
Der Nachweis der Erfüllung der Schallschutzanforderungen gemäß TF 4.1 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

10.6 Bodendenkmale
Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) aufkommen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern.

10.7 Überflutungsschutz
Gebäude und bauliche Anlagen sollten grundsätzlich erhöht stehen.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.10.2019 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates der Stadt Wernigerode beschlossen und am 30.11.2019 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Wernigerode ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom . . . . . bis einschließlich . . . . . durch öffentliche Auslegung des Plankonzeptes in der Fassung vom . . . . . .

3. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt. Dies schließt die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes ein.

4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom . . . . . einschließlich seiner Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Wernigerode in öffentlicher Sitzung am . . . . . gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Die öffentliche Auslegung wurde am . . . . . im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ortsüblich bekannt. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung in der Fassung vom . . . . . und der Umweltbericht wurden vom . . . . . bis einschließlich . . . . . öffentlich ausgelegt.

6. Der Stadtrat hat am . . . . . in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung einschließlich dem Umweltbericht beigefügt.

7. Der Bebauungsplan Nr. 73 „Unterm Austberg“ , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom . . . . . identisch ist.

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . . . im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach § 1 bis 10 BauGB durchgeführt wurde.

. . . . . .