

_____Straßenbegrenzungslinie

Parkfläche Campingplatznutzung

Regenwasserrückhaltebecken naturnah gestaltet

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Wald im Bestand

des Bebauungsplanes (§ 9(7)Bau GB) Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 Bau NVO) Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) ====== Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Erschließungsträger

______ Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt ----- Grenze der tatsächlichen Nutzung

WLD

94,787

Wald

Wasserlauf

Gebäude

Flurstücksnummer

Vermessung des Gewässerschonstreifens des Zillierbaches im Bereich der Flur 45, Flurstücke 788, 751, 689/97, 783 und 782 durch die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Ilse Kochbeck und Dipl.-Ing. Burkhard Helms. Breite Straße 109 in 38855 Wernigerode, am 17.12.2008 im Auftrag der Stadt Wernigerode

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Auf Grund von § 9 BauGB in der Fassung vom 24.12.2008 in Verbindung mit den §§ 1-25 der Bau NVO in der Fassung vom 22. April 1993 werden folgende baurechtlichen Festsetzungen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz sind gemäß § 10 BauNVO Sanitäreinrichtungen, Einrichtungen zur Versorgung sowie die sportlichen Zwecken dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen zulässig.

Ferienwohnungen und Caravanstellplätze sind allgemein zulässig.

1.2 Im Teilbereich II Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 BauNVO Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3, 4 und 5 - Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

Gewerbliche Nutzungen mit Nachtbetrieb bzw. Betriebe, die bis in die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) arbeiten, einschließlich des Fahrzeugsverkehrs der Kunden und Beschäftigten, sowie Betriebe, die auch an Sonn- und Feiertagen arbeiten, sind im Teilbereich II ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Teilbereiche I und II wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe (Traufhöhe) bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Nutzungswerte sind Höchstwerte im Sinne von § 19 Absatz 4

2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Oberkante natürliches Gelände am Gebäude.

2.3 Im Teilbereich I und II ist innerhalb der Gewässerschonstreifen, 10 m ab Böschungsoberkante entlang des Zillierbaches und 5 m ab Böschungsoberkante entlang des Mühlengraben, jegliche Bebauung unzulässig entsprechend § 94 WG LSA

2.4 Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz und dem Unterhaltungsverband Holtemme vom 04.07.2007 ist die Errichtung der Lärmschutzwälle im Gewässerschonstreifen des Mühlengrabens zulässig.

Nebenanlagen

Im Teilbereich II Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO unzulässig.

Garagen und Stellplätze

Stellplätze im Teilbereich I Sondergebiet Campingplatz sind nur auf den Standplätzen sowie den festgesetzten Parkflächen zulässig. Garagen und Carports im Teilbereich II WA sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Verkehrsflächen

Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Das Ausbauprofil wird der gesonderten Fachplanung vorbehalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Geh-, Fahrund Leitungsrechte dienen dem jeweiligen Versorgungsträger

Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß vorliegenden Umweltbericht sind als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen die Begrünung der drei Lärmschutzwälle und der Lärmschutzwand vorzusehen. Die Lärmschutzwälle LSW 2, LSW 4 und LSW 3 sind einseitig, der B 244 zugewandten Seite, je 2m² Fläche mit mindesten einem heimischen Strauch gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Als Mindestqualität für die anzupflanzenden Sträucher gilt, 2x verpflanzt mit Ballen,

Höhe 80-120 cm Die Lärmschutzwand LSWA 5 ist einseitig, den Wohnhäusern und der Gaststätte zugewandten Seite, je Meter mit mindestens einer heimischen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.2 Im Teilbereich I sind auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten hochstämmige Bäume der Pflanzliste, Mindeststammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste

Sträucher		<u>Bäume</u>		
Berberis vulgaris Berberitze		Acer camestre	Feldahorn	
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campreste Elsrijk	schmalkroniger	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		Feldahorn	
Corylus avellana	Haselnuss	Acer platanoides	Spitzahorn	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Acer platanoides	schmalkroniger	
Euonymus europaea	Gemeines Pfaffenhütchen	Columnara	Spitzahorn	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Alnus glutinosa	Schwarzerie	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Betula pendula	Hänge- und	
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche		Weißbirke	
Prunus spinosa	Schlehe	Carpinus betulus	Hainbuche	
Rosa rubiginosa	Weinrose	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose	Fraxinus ornus	Blumenesche	
Rosa corymbifera	Heckenrose	Prunus avium	Vogelkirsche	
Salix caprea	Salweide	Quercus petraea	Traubeneiche	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Salix triandra	Mandelweide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Sorbus aucuparia	Eberesche	
		Tilia cordata	Winterlinde	

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

Kletterpflanzen Hedera helix Parthenocissus tricuspialata "Veitclui" Dreilappiger Wein Parthenocissus quinquifolia Fünflappiger Wein

Humulus lupulus wilder Hopfen

7.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zur Erhaltung sind dauerhaft zu erhalten Sollten dennoch Fällungen von erhaltenswerten Bäumen im Zuge der Baumaßnahmen unumgänglich sein, erfolgt dies stets nach Genehmigung durch die Stadt Wernigerode SG Grünanlagen). Die Fällgenehmigung, Bewertung und der Ersatz werden dann im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode geregelt.

Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinflüssen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwälle und -wand wie folgt zu errichten: Teilbereich I Sondergebiet Camping drei Lärmschutzwälle LSW 2 - 2,00m hoch, LSW 4 - 2,00m hoch, LSW 3 - 2,30m hoch, LSWA 5 - 2,30m hoch

> Unterer Bezugspunkt ist die vor dem nächstgelegenen Gebäude vorhandene Geländehöhe bzw. natürliches Gelände im Bereich der Campingstandorte.

8.2 Im Teilbereich II sind im Dachgeschoss der, im Lärmpegelbereich (LPB) festgesetzten Wohnhäuser, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz auf der Basis der DIN 4109 Tabelle 8-10 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" Ausgabe 11/1989, Gemäß vorliegendem Gutachten sind für diese Räume der Einsatz von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die Einhaltung der zulässigen Werte ist im entsprechenden Genehmigungsverfahren bzw.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist zulässig, wenn die schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht im Dachgeschoss angeordnet werden, so dass durch ihre Nutzung kein Anspruch auf Schallschutz entsprechend DIN 4109 entsteht.

Auszug aus der Tabelle 8-10 der DIN 4109 – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile		Maßgebli- cher Außen- lärmpegel dB(A)	Raumart			
bereich	bereich		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches	
	And the second s	erf. R`w,res des Außenbauteils in dB				
1	1	bis 55	35	30	-	
2	11	56 bis 60	35	30	30	
3	111	61 bis 65	40	35	30	

Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

Oberflächenentwässerung

Die Zufahrten, Wege und Standplätze für Zelter im Teilbereich I und die Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wege im Teilbereich II sind aus wasserdurchlässigen Material

10. Wasserrechtliche Festsetzungen

10.1 Im 10m breiten Gewässerschonstreifen ab Böschungsoberkante des Zillierbaches und im 5m breiten Gewässerschonstreifen des Mühlengraben sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie Gebäude, Wege, Plätze u.ä. untersagt. Ausgenommen hiervon ist die Festsetzung der Errichtung der Lärmschutzwälle im Gewässerschonstreifen des Mühlengraben.

10.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und nicht standortgerechte Anpflanzungen sind im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches und des Mühlengraben nicht gestattet.

10.3 Abwässer dürfen nicht in den Zillierbach und in den Mühlengraben geleitet werden sondern sind in die Anlagen des Abwasserverbandes Holtemme zu übergeben.

10.4 Die Entsorgung von Abfällen jeglicher Art, wie Bauabfälle, Grünschnitt u.a. im Bereich des Gewässerschonstreifens des Zillierbaches und des Mühlengraben ist nicht gestattet.

.10.5 Landschaftsverändernde Maßnahmen jeglicher Art im Gewässerschonstreifen des Zillierbaches und des Mühlengraben sind genehmigungspflichtig.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der Gewässerschonstreifen ist § 94 Abs.2 WG LSA einzuhalten.

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes (Zillierbach) erstrecken sich auf Flächen, welche als überschwemmungsgefährdete Gebiete nach § 98a WG LSA ausgewiesen sind. Die Vorgaben des Wassergesetzes sind einzuhalten

Im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird auf die Meldepflicht verwiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Im Landschaftsschutzgebiet "Harz und Nördliches Harzvorland" sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes wesentlich verändern oder dem in § 3 Abs. 2 der Verordnung genannten Schutzzweck zuwiderlaufen; es besteht Bauverbot. Jegliche landschaftsverändernde Maßnahmen sind genehmigungspflichtig und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - TEIL C

Aufgrund von § 85 BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

Geltungsbereich

Geltungsbereich ist das Bebauungsplangebiet Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz Waldmühle

Dächer von Gebäuden mit Ausnahme von Garagen und Carports

2.1 Die Dachmindestneigung im Teilbereich II WA beträgt 22°.

Glänzend lackierte und engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

2.2 Zur Dacheindeckung sind Tondachziegel oder Betondachsteine entsprechend der Farbreihe "Rot und Orange" in den Farben RAL 2001, 2002, 2010, 3013, 3016 und entsprechende handelsübliche Mischungen vorzusehen.

Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen im Teilbereich II WA entlang der Straße sind nur mit einer Höhe bis 1,20 m und nur wie folgt zulässig:

 als Hecke - als Holzlattenzäune

Sie dürfen mit oben genannte Hecke hinterpflanzt werden - Maschendrahtzäune in Verbindung mit oben genannter Hecke Der Maschendrahtzaun muss innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz "Waldmühle" gegen die Punkte 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

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

Gemäß der 1. Satzung zur Änderung der integrierten und selbstständigen örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung in Bebauungsplänen der Stadt Wernigerode bedarf die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, der schriftlichen Genehmigung der Stadt Wernigerode, Stadtplanungsamt, SG Bauordnung.

KARTENGRUNDLAGE

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung

Stadt Wernigerode Gemeinde: Wernigerode Gemarkung: 1:1000 Maßstab:

das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 17.03.2005 Aktenzeichen: A9-542/05-32 PE-99164/08

03/2008

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 25.11.2004.



2. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 10.01.2005 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung -auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau BG- aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.01.2005

Wernigerode, den 22.08.2008

Wernigerode, den 22.08.2008

Oberbürgermeiste



3. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2007, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (mit Umweltbericht) haben in der Zeit vom 98.05.2007 bis 14.06.2007 während der Dienstzeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben

werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.04.2007 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.

Wemigerode, den 22.08.2008

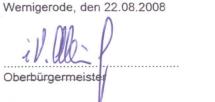


4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.05.2007 aufgefordert worden.

Wernigerode, den 22.08.2008



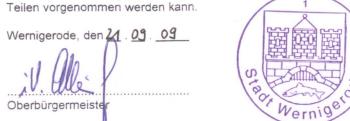
5. Der Stadtrat hat am 03.07.2008 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 10:06.2008 als Satzung beschlossen.



6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplane Mieder Passung vom 20.03.2009 wurde gemäß § 4a Absatz 3 BauGB den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.03.2009 zur Stellungnahme bis zum 15.04.2009 übergeber

Die von der Änderung/Ergänzung betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 26.03.2009 zur Einholung der Stellungnahme bis zum 15.04.2009 aufgefordert. Bei der erneuten Abgabe der Stellungnahme wurde bestimmt, dass diese nur zu den geänderten oder ergänzten

Wernigerode, den 21.09.09



7. Der Stadtrat hat am 17.09.2009 in öffentlicher Sitzung die von der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägem öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren abgegebenen Stellungnahmen behandelt

und den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2009 als Satzung beschlossen. Wernigerode, den <u>21</u> . <u>09</u>. <u>09</u>



8. Ausfertigung Der Bebauungsplan Nr. 32 Sondergebiet Campingplatz "Waldmühle" wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teils dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2009

mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 17. 09. 09 identisch ist. Wernigerode, den 21.09.09

Oberbürgermeiste



9. Inkrafttreten Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wernigerode vom

In der Veröffentlichung der Genehmigung erfolgte der Hinweis auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung (§ 215 BauGB)

6 . 09. 09 in Kraft getreten.

Henkersberg

Wernigerode, den 28. 09. 09



BEBAUUNGSPLAN NR. 32 SONDERGEBIET CAMPINGPLATZ "WALDMÜHLE" architecton

DIPL.-ING. KRIEMHILD MOOCK FREIE ARCHITEKTIN GARTENSTRASSE 8 38855 REDDEBER 16. Juli 2009

und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Stand der Planunterlage

(Monat/Jahr):

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch