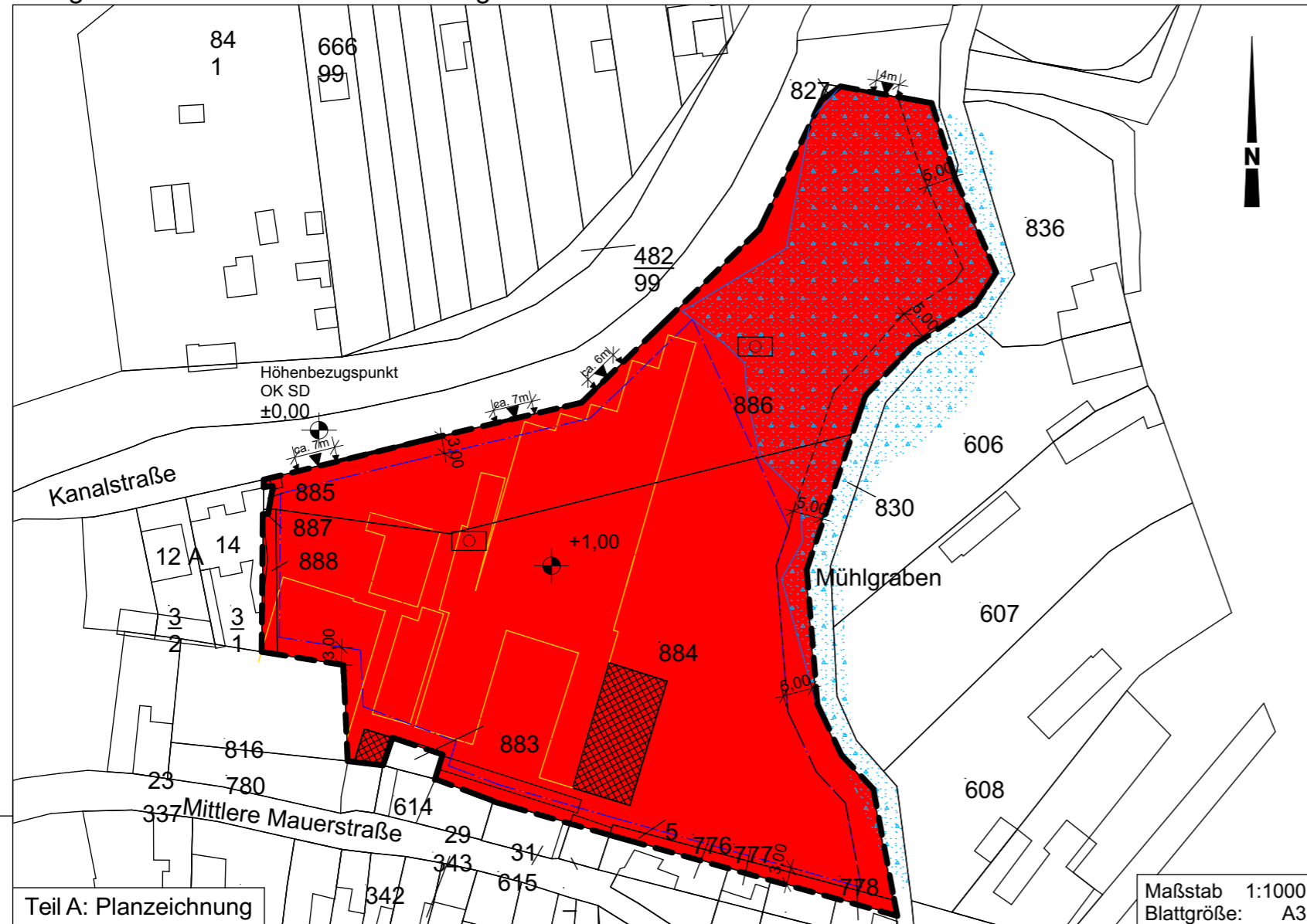


# Anlage 1: Planentwurf zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss



**Präambel**

Aufgrund des § 10 i.V. mit §13a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712, 713), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) den Bebauungsplan Nr. 01/22 "Wohnbebauung Alte Gärtnerei" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister:  
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Blankenburg (Harz) vom \_\_\_\_\_.

Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

2. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Gemeinde: Stadt Blankenburg (Harz)  
Gemarkung: Derenburg  
Flur: 11  
Stand der Planunterlage: 02.05.2022  
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am \_\_\_\_\_  
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA,  
[Stand 01/2022, Az. A18/1-18810/2009]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA

3. Der Stadtrat Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/22 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. \_\_\_\_\_ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_ Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht worden.

Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

5. Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 01/22 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

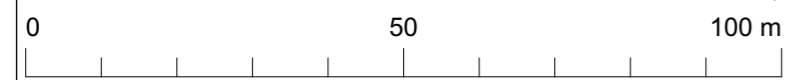
Blankenburg (Harz), \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/22 wurde ausgearbeitet von:  
Dipl.-Ing. Jana Homann  
Am Kupferhammer 104, 38855 Wernigerode  
Wernigerode, \_\_\_\_\_

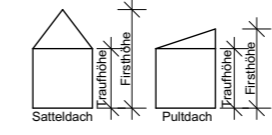
Maßstab 1:1000  
Blattgröße: A3

Teil A: Planzeichnung



## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im WR "Reines Wohngebiet" gemäß §3 BauNVO ist folgende Nutzung zulässig:  
WR reines Wohnen  
  
In den ein- bis zweigeschossigen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern werden Wohnnutzungen (auch Vermietung an Dritte) zugelassen, sowie auch nicht störendes Gewerbe (z.B. Büroräume für Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr). Andere Nutzungen inklusive Ferienhausnutzung werden ausgeschlossen.
  - Im Wohngebiet wird nach §§ 16 u. 17 Bau NVO wie folgt festgesetzt:  
(1) Grundflächenzahl (GRZ) im Wohngebiet WR: 0,4  
(2) Zahl der Vollgeschosse: ein- und zweigeschossig  
(3) maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) 5,80m  
maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) 9,50m, Bezugspunkt ist das Gelände nach dem Höhenangleich (Teilflächen des Geländes sollen im Bereich der Gebäude, ausgehend vom gekennzeichneten Schachdeckel der Kanalstraße, um ca. 1,00m angehoben bzw. angeglichen werden.)  
  
Zugelassen sind Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 WE (Wohneinheiten) mit Satteldach (auch Walmdach) und Pultdach. Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.  
  
Carports und Garagen werden außerhalb des Baufensters zugelassen. Bestandsgebäude sind innerhalb der Baugrenze zulässig.
  - Entsorgungstechnische Erschließung  
Die medientechnische Erschließung erfolgt über die Kanalstraße.  
Trinkwasser wird an die vorhandene Versorgungsleitung in der Kanalstraße angeschlossen.  
Die schmutzwasserseitige Entsorgung der Bauvorhaben erfolgt durch Einleitung in die zentrale Schmutzwasserkanalisation des WAHB. Regenwasser der Wohngebäude wird in eine Regenwasserzisterne, mit einer nachfolgenden Versickerung, auf dem Grundstück geleitet. Das anfallende Regenwasser von Nebengebäuden wird ebenfalls in die Zisterne geleitet oder ist zur Gartenbewässerung zu verwenden.  
Die zwei Brunnen, die sich im Geltungsbereich befinden, bleiben zur weiteren Nutzung bestehen.
  - Für die Beheizung der Baumaßnahme sind Alternativenergien (Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlagen) zur Einzelversorgung der Gebäude zugelassen.
  - Einfahrten  
Die im B-Plan festgelegten Einfahrten, sichern eine separate Erschließungsanlage je Wohngebäude.
  - Einfriedungen  
Zur Kanalstraße ist eine Einfriedungshöhe von maximal 2m zulässig.



Übersichtsplan Stadt Blankenburg (Harz), Stadt Derenburg unmaßstäblich  
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, [Stand 01/2022, Az. A18/1-18810/2009]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)**  
WR: 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)  
1-2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)  
TH<sub>max</sub> (Traufhöhe) 5,80m; FH<sub>max</sub> (Firsthöhe) 9,50m  
siehe Höhenbezugspunkt
- Bauweise, Baulinie (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§22 u. 23 BauNVO)**  
EH und MH nur Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten (WE) zulässig  
  
SD Satteldach, WD Walmdach, PD Pultdach  
  
- - - Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
- - - Baugrenze (Baufenster)
- Vorhandene Anlagen**  
○ Brunnen  
7m Zufahrten mit Breite  
Bestands-Gebäude

- Sonstige Planzeichen**  
— Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern  
888  
□ Abbruch von Gebäuden  
● Höhenbezugspunkt ist der Kontrollschacht OK SD  
■ Bereich mit Hochwasserrisiko für eine mittlere Hochwasserwahrscheinlichkeit (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Hochwassergefahrenkarte HQ100, Stand 02.09.2021).  
— Abgrenzung zum Bereich mit Hochwasserrisiko für eine mittlere Hochwasserwahrscheinlichkeit  
— Abstand für die Unterhaltung des Mühlgrabens

Zulässige Art der Nutzung hier: Reines Wohngebiet	Matrix		Anzahl der Vollgeschosse hier: 1-2
	WR	1-2	
Grundflächenzahl	0,4		
Zulässige Gebäudetypen hier: Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	EH/MH	SD/PD/WD	Dachtypen hier: SD/PD/WD
Traufhöhe	5,80	9,5	Firsthöhe

Rechtliche Grundlagen:  
siehe Begründung zum vereinfachten B-Plan 01/22 "Wohnbebauung Alte Gärtnerei" OT Stadt Derenburg, Stadt Blankenburg (Harz)

## Vereinfachter Bebauungsplan 01/22 "Wohnbebauung Alte Gärtnerei" OT Stadt Derenburg, Stadt Blankenburg (Harz) Entwurf

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 884; 886, 888 und 5 der Flur 11, Gemarkung Derenburg

Planungshoheit: Stadt Blankenburg (Harz)

Planer: Planungsbüro Homann  
Jana Homann, Am Kupferhammer 104,  
38855 Wernigerode  
Tel.: 0173-6006061  
Mail: planung-homann@web.de

Stand: Mai 2022