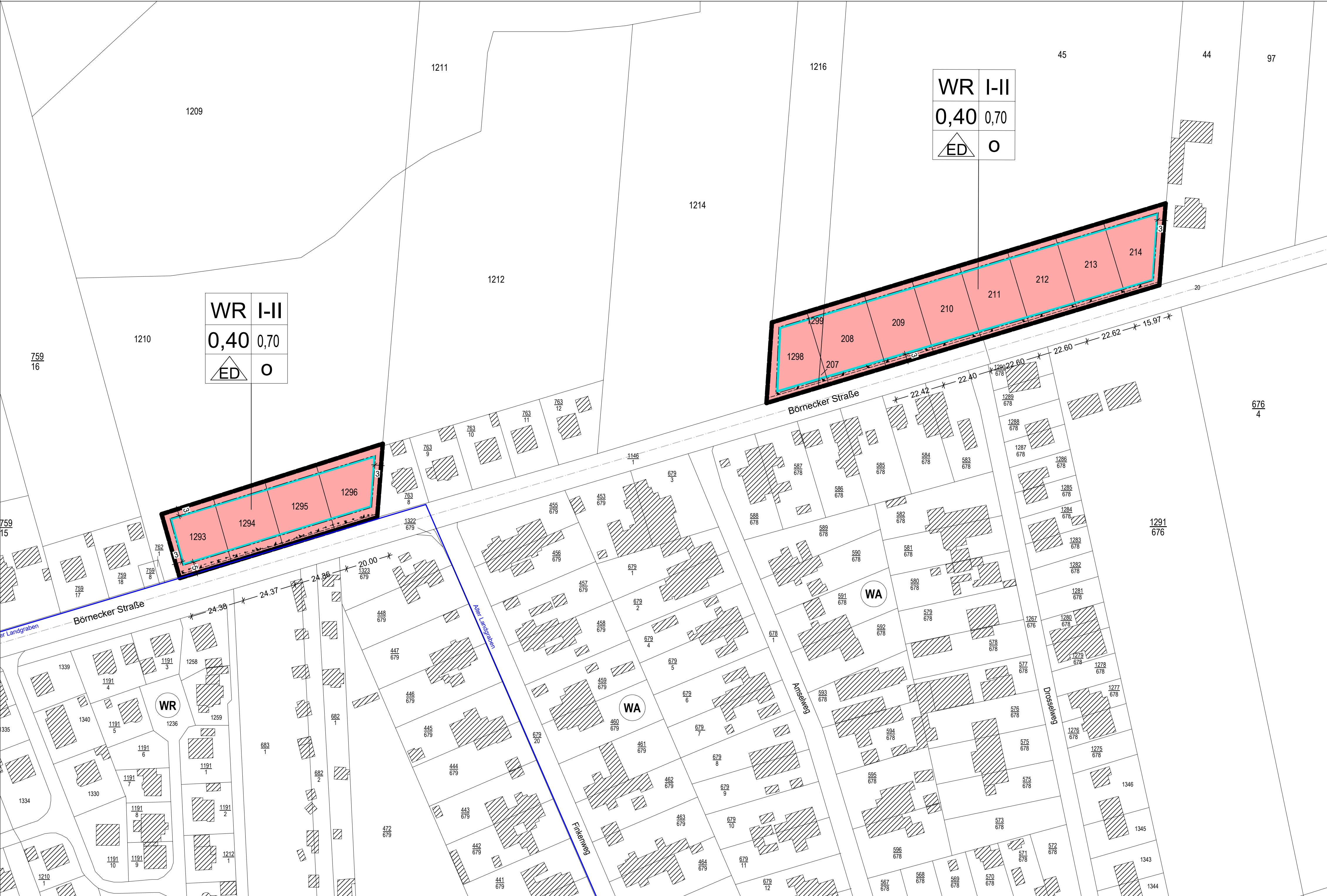
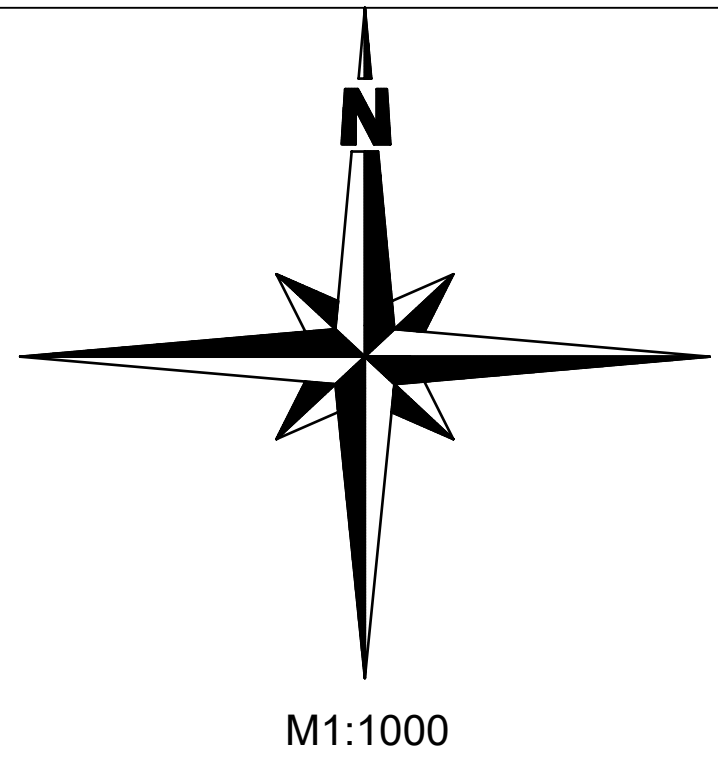


Bebauungsplan Nr. 23/24 "Börnecker Straße" Blankenburg (Harz)



Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 (i.V.m. § 1 Absatz 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom die Satzung über den BLP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am den BLP gemäß § 6/ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Blankenburg (Harz), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

(2. Der BLP wurde am mit Aktenzeichen unter der Maßgabe/ Auflage genehmigt.)

Ort, Datum
Genehmigungsbehörde
.....
Siegel

Beitriffschluss, dass Maßgabe erfüllt

3. Die Satzung über den BLP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

4. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am ist die Satzung über den BLP in Kraft getreten.
In dieser Bekanntmachung ist gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Blankenburg (Harz), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

5. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) 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), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung und integrierter örtlicher Bauvorschrift (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz),
Bürgermeister
.....

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23/24 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 23/24 wurde ausgearbeitet von: Gesellschaft für Planung und Bauüberwachung mbH Unterm Ratkopf 53, 38855 Wernigerode

Wernigerode (Harz),
.....

Planteil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im reinen Wohngebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- 2.2 Im reinen Wohngebiet sind Gebäude mit 1-2 Vollgeschossen zulässig.
- 2.3 Im reinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,40 zulässig.
- 2.4 Im reinen Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl von bis zu 0,70 zulässig.
- 2.5 Im reinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,50 m. Diese beschreibt die Firsthöhe bzw. die Höhe der Attika. Bezugspunkt ist die Oberkante der vorhandenen Fahrbahn in Höhe der Zufahrt zum Grundstück.

3. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (1) BauNVO zulässig.
- 3.2 Im reinen Wohngebiet sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (1) BauNVO zulässig.
- 3.3 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen zulässig.
- 3.4 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 8 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind Schottergärten ausgeschlossen.
- 5.2 Das Niederschlagswasser der Nebenglassflächen, wie Schuppen, Terrassen etc. ist in geeigneten Fällen am Ort des Anfalls z.B. über die angrenzenden Grün- und sonstigen Freiflächen zur Versickerung zu bringen.
- 5.3 Auf unbebauten Flächen sind einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen.
- 5.4 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Umweltbericht in Höhe von 36.391 BWP vorgesehen. Straßenbegleitend ist eine Gehölzreihe aus ortsüblichen Birnen- und Apfelsorten in einem Abstand von je 10 m zueinander vorgesehen (StU 10 – 12 cm). Auf weitere Maßnahmen innerhalb des Plangebiets wird verzichtet.

6. Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 6.1 Baulinien werden im Baufeld nicht festgesetzt.
- 6.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

7. Entwässerung

Die Entwässerung hat gemäß vorhandenem Entwässerungskonzept zu erfolgen.

Schmutzwasser im Trennsystem (Flur 10, Teilfläche von Flurstück 1210/0)
Die Grundstücke können an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
Sollte der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefällekanal erfolgen können, so ist nach §§ 11 und 12 der Abwasserbeseitigungssatzung eine Hauspumpstation herzustellen.

Niederschlagswasser im Trennsystem (Flur 10, Teilfläche von Flurstück 1210/0)
Die Grundstücke können an die zentrale öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
Die einzuleitende Niederschlagswassermenge ist auf den natürlichen Abfluss zu drosseln und die Mehrmenge ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Schmutz- und Niederschlagswasser im Mischsystem (Flur 53, Teilfläche von Flurstück 45/0 und 1216)
Die Grundstücke können an die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
Sollte der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nicht im Freigefällekanal erfolgen können, so ist nach §§ 11 und 12 der Abwasserbeseitigungssatzung eine Hauspumpstation herzustellen.
Die einzuleitende Niederschlagswassermenge ist auf den natürlichen Abfluss zu drosseln und die Mehrmenge ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 (1) Satz 1 und (3) BauO LSA sowie § 8 (1) KVG LSA

1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23/24 "Börnecker Straße" Stadt Blankenburg (Harz) anzuwenden und regelt die gestalterischen Festsetzungen.

2. Außenhaut der Hauptgebäude

- 2.1 Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassade, sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.
- 2.2 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 (Leuchtröt)
RAL 3026 (Leuchthellrot)	RAL 4003 (Erikaviolett)	RAL 4010 (Telemagenta)
RAL 5012 (Lichtblau)	RAL 5015 (Himmelblau)	RAL 5017 (Verkehrsblau)
RAL 6017 (Mairgrün)	RAL 6018 (Gelbgrün)	RAL 9005 (Tiefschwarz)

3. Zubehör Dachflächen

3.1 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

4. Zäune und Einfriedungen

- 4.1 Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zur öffentlichen Straße zulässig und sind als durchsehbare Zäune auszuführen.
- 4.2 Zulässige Materialien sind Holz, Metall und lebende Hecken.

5. Geländeveränderungen

Das vorhandene Gelände darf nicht wesentlich durch Neuaufschüttungen und Neubaggerungen verändert werden. Es ist nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherzustellen. Das Bauvorhaben soll sich ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügen. Das Baugrundstück muss sich dem Niveau der Nachbargrundstücke und der Straße anpassen. Neuaufschüttungen und Neubaggerungen sowie neu angelegte Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 0,75 m zu den Nachbargrundstücken und zur Straße verändern.

6. Genehmigungspflicht

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

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.

8. Anzahl der Wohneinheiten

Bei einer Überschreitung der Anzahl von 8 Wohneinheiten im Bereich des B-Planes so muss der Vorhabenträger eine Zustimmung der Stadt im Einzelfall erwirken.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB i. d. F. v. 20.12.2023 i. V. mit der BauNVO v. 03.07.2023 sowie der PlanzV. v. 14.06.2021

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

WR Reines Wohngebiet §3 BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
I-II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,40 GRZ Grundflächenzahl
0,70 GFZ Geschossflächenzahl
ED Bauweise
O zulässige Bebauung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

5. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen

Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Ver- u. Entsorgungsleitungen, unterirdisch (Bestand)

6. sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenze
212/5 Flurstücknummer
Bestandsgebäude



Übersichtsplan Blankenburg (Ost) mit dem Geltungsbereich B-Plan "Börnecker Straße", Blankenburg (Harz)

erstellt am: 19.04.2024 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © Geobasis-DE / LVermGeo 2023

Satzung

Stadt Blankenburg (Harz)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 23/24 "BÖRNECKER STRASSE" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Städtebauliche Satzung vom

Planverfasser:



Unterm Ratkopf 53
38855 Wernigerode
Tel.: 036631 494-400
wernigerode@gbp-ingenieure.de