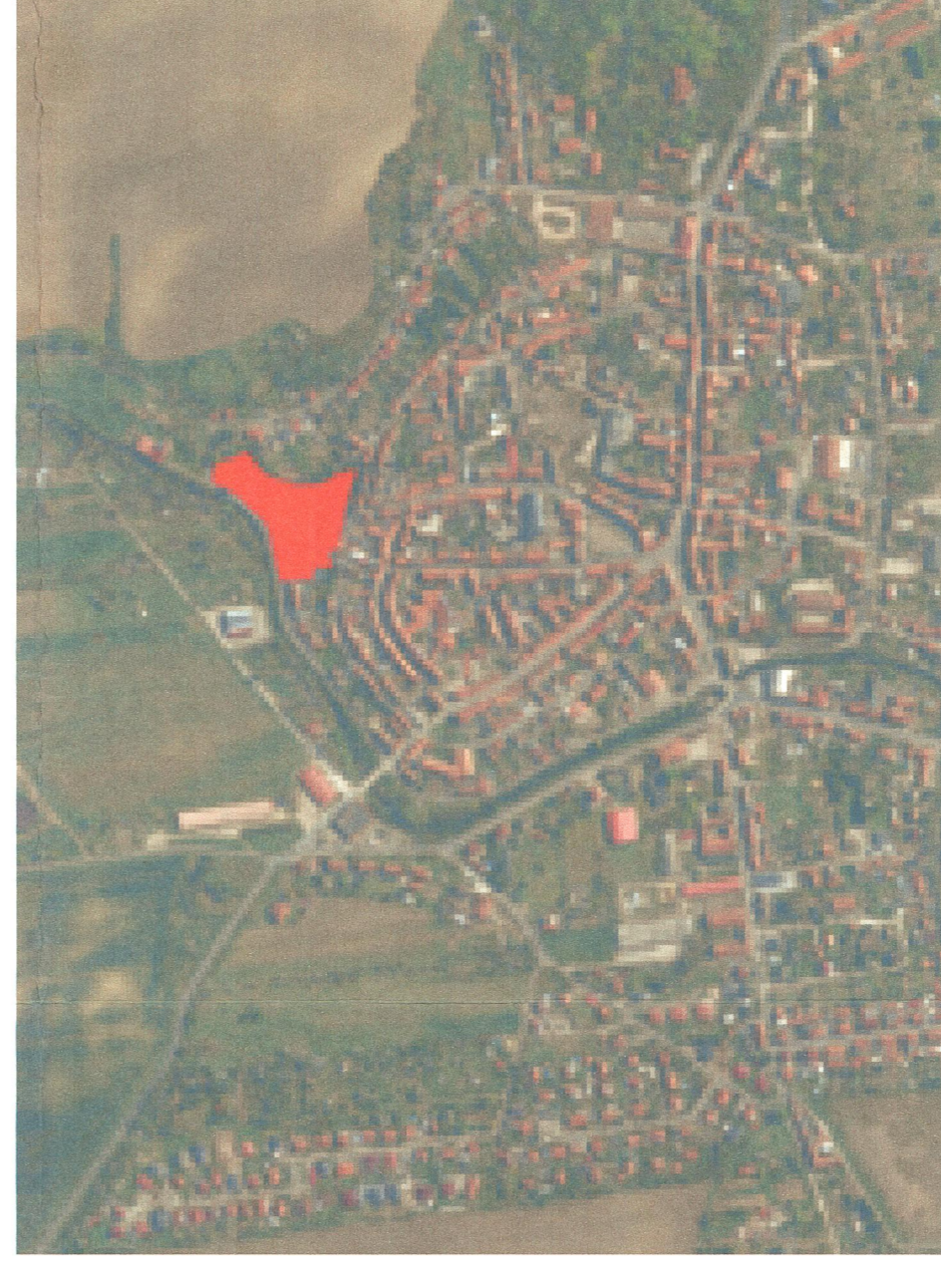
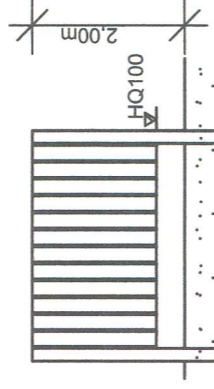
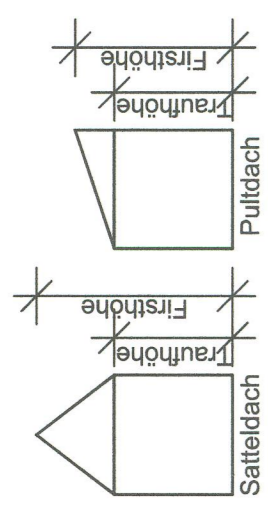


Teil A: Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Blattgröße: A3

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 Ferienhausausschließung 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_{max}) 5,80m
maximale Firsthöhe (FH_{max}) 9,50m, Bezugspunkt ist OKFFB 154,34 m NHN
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.
Die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung sind weder im Gewässerrandstreifen des „Mühlgraben“ noch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Holtemme zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung gem. §§ 36 WHG i. V. m. 49 WG LSA bzw. § 78 Abs. 5 u. 7 WHG.
- 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.
- Einfriedungen und Zufahrten
Die im B-Plan festgelegten Zufahrten, sichern eine separate Erschließungsanlage je Wohngebäude.
Grundstückseinfriedungen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung und Zufahrten darf maximal 2m betragen.
Die Zufahrten und Einfriedungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind nur dann zulässig, wenn in diesem Bereich keine Geländeregulierung vorgenommen wird und die Einfriedungen und die Tore der Zufahrten so gebaut werden, dass unterhalb der Tore bzw. Zufahrten ein entsprechender Freiraum gelassen wird, der mindestens so hoch ist, wie die H₁₀₀ Wasserspiegellagen in diesem Bereich (siehe Skizze).
Bauliche Veränderungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach §78a Abs.2 WHG. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gilt auch für Geländeregulierungen und Veränderungen im unteren Teilbereich der Einfriedung oder der Zufahrtstore.
- Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, Wege und Steilplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig, alle anderen Flächen mit Grünanlagen zu gestalten.
- Die Regulierung des Geländes ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.



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

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V. mit §13b des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), 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 § 9 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.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 04.06.2023 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 04.06.2023 als Satzung beschlossen.



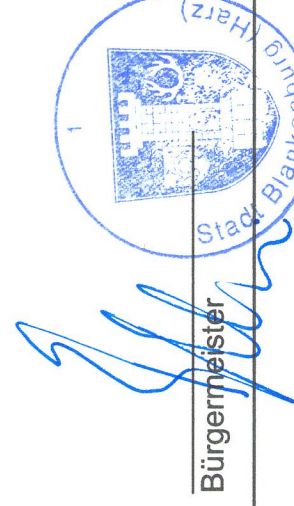
Bürgermeister

Blankenburg (Harz), 29.06.2023
2. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.



Bürgermeister

Blankenburg (Harz), 29.06.2023
3. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 01/22 "Wohnbebauung Alte Gärtnerei" 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 Erforschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.



Bürgermeister

Blankenburg (Harz), 29.06.2023

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_{max} (Traufhöhe) 5,80m; FH_{max} (Firsthöhe) 9,50m ab OKFFB 154,34m üNN
- Bauweise, Baugrenze (§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
- Vorhandene Anlagen
 - Brunnen
 - Zufahrten mit Breite
 - Bestands-Gebäude
- Sonstige Planzeichen
 - Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 - Abbruch von Gebäuden
 - Höhenbezugspunkt ist OKFFB 154,34m üNN
 - Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Holtemme nach § 76 Abs. 2 WHG (Stand 12.09.2021) LVermGeo LSA.
 - Abgrenzung zum ÜSG
 - Gewässerrandstreifen für die Unterhaltung des Mühlgrabens

Matrix

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

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

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

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 Kupperhammer 104,
38855 Wernigerode
Tel.: 0173-6006061
Mail: planung-homann@web.de

Stand: Februar 2023