

PRAÄMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie nach § 90 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 26.08.2002 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/01 "Am Heidelberg", bestehend aus:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/01 m. Integr. d. BV wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Blankenburg am 24.10.2001 beschlossen. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung "Amtsblatt" der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg (Harz) am 24.11.2001 erfolgt.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 24.03.2002 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/01 m. Integr. d. BV mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/01 m. Integr. d. BV, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2001 bis zum 09.01.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.11.2001 in der Zeitung "Amtsblatt" der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wernigerode, den 7.6.2002 öffentl. best. Vermessungsingenieur

6. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.8.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06/01 m. Integr. d. BV, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text, Erschließungs- und Gestaltungsplan, wurde am 26.8.2002 vom Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 26.8.2002 gebilligt.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

8. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/01 mit Integr. örtl. Bauvorschrift best. aus Planzeichnung, Text mit Integr. örtl. Bauvorschrift, Erschließungs- und Gestaltungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.7.02 im "Amtsblatt" der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg (Harz) ist die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/01 in Kraft getreten.

Blankenburg (Harz), den 05.08.2002 Der Bürgermeister

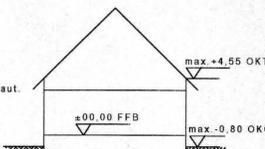
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1-25 c der Bauutzungsverordnung i. d. F. vom 26. Januar 1990 (GGBl. I S. 127) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
1.2 Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen



- 2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß): Traufe: 4,55m.
-Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4. Garagen/ Carports
In den Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 2,00m zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Grundstücksgrenze) ausnahmsweise zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).

- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFFH) gemessen über natürlichem Gelände am Hausgrund.
-WA: die EFFH darf höchstens 80 cm über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.

- 6. Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung
1. Auf Privatgrundstücken sind je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens zwei standorttypische mittelstämmige Obstbäume zu pflanzen.
2. In den Anpflanzflächen ist mit standortheimischen Gehölzen (Festlegung 1 Strauch je laufenden Meter) zu begrünen.
3. Eine Pflege und Anwachsgarantie von 3 Jahren ist zu gewährleisten. Die Pflanzung ist unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten durchzuführen.
4. Grundstückseinfahrten und Stellflächen sind mit Rasengitterplatten oder Rasenflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu gestalten um eine Flächenversiegelung zu vermeiden; der Fugenanteil soll mind. 30 % betragen.

In der Anlage ist eine Liste mit standortheimischen Gehölzen beigefügt, die zur Auswahl dient.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB u. § 90 BauO LSA in der Fassung vom 09.02.2001 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/01.

(1) räumlicher Geltungsbereich
Geltungsbereich ist das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes, "Am Heidelberg", m. Integr. örtl. BV der Stadt Blankenburg (Harz).

(2) sachlicher Geltungsbereich
Festsetzungen gemäß § 90 BauO LSA in der Fassung vom 09.02.2001

- 1. Wohngebäude
1.1 Es sind nur Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25 - 45 grad und Erker bzw. Gauben nur bis 30% Hauslänge erlaubt.
1.2 Dachdeckung:
Zur Dachdeckung sind nur folgende Materialien zulässig:
Beton- und Tonpfanne
Es sind nur Materialien in Rot-, Braun- und Antrazitönen zu verwenden. Es sind nur Farben die den folgenden aufgeführten RAL- Farben der Farbkarte 840 HR entsprechen und Mischungen der genannten Farbtöne zulässig:
-für rot:
RAL 3000 feuerrot RAL 3004 purpurrot
RAL 3002 karmisrot RAL 3011 braunrot
RAL 3003 rubinrot RAL 3013 tomatenrot
-für braun:
RAL 8016 mahagonibraun
RAL 8017 schokoladenbraun
RAL 8022 schwarzbraun
-für antrazit:
RAL 7024 graphitgrau
Sonnenkollektoren sind bis 30% der zugehörigen Dachfläche zulässig.

- 1.3 Anforderungen an Fassaden
Die Außenwände der Hauptgebäude sind nur als Putzflächen, Sichtmauerwerk oder oberhalb des Erdgeschosses in ortstypischen senkrechten und waagerechten Holzverschalungen in hellen bis erdbräunlichen Farbtönen analog RAL- Farbummer 1000, 1001, 1002, 1014, 1019, 1020, 1024, 7032, 7035, 7038, 9001 und in deren Zwischentönen auszuführen.

- 2. Garagen
Garagen sind nur mit einem geneigten- oder Flachdach mit einer Neigung von 0,00 Grad bis 48 Grad auszubilden, Gründächer sind zulässig.
3. Einfriedungen
3.1 Einfriedungen sind nur aus folgenden Materialien zulässig: Holz, Stein und Metall bzw. lebendes Grün.
3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen: 1,00m

(3) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach § 88 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich od. fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 88 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis max. 500.000,00 Euro geahndet werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
ZUM VORHABEN:
Es sind max. 5 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 100 - 120 m², eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss mit max. 2 Wohnungen geplant.

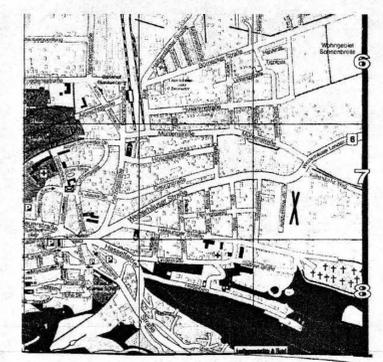
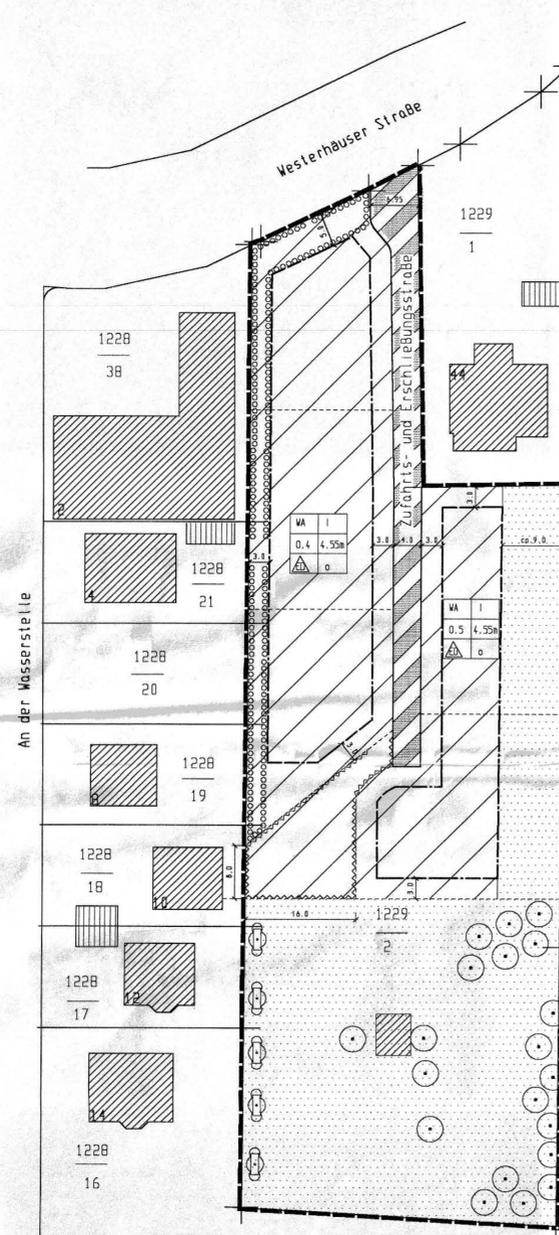
ZUR MÜLLABFUHR:
Die Müllbehälter sind an den entsprechenden Entsorgungstagen am Straßenrand der öffentlichen Straße "Westerhäuser Straße" bereitzustellen. Nach der Entleerung sind die Behälter wieder auf den Privatgrundstücken zu verewahren.

ZUR PRIVATSTRASSE:
Auf der Privatstraße dürfen keine Fahrzeuge dauerhaft abgestellt werden.

ZUR REGENENTWASSERUNG:
Das anfallende Niederschlagswasser der Straße sowie der Dachflächen der entstehenden Wohngebäude muß auf dem Grundstück versickern und schadlos beseitigt werden.
Das hydrogeologische Gutachten sagt aus: Der Baugrund ist sicherfähig. Eine Entwässerung ist ausschließlich über die Versickerung mit zeitlicher Speicherung zu realisieren.
Auszuführen sind zum Beispiel:
-für Versickerung auf den Baugrundstücken
-kombinierte Sickerrohr-/Tiefriegen
-Sickerschächte
-installation einer Regenwassererwärmungsanlage
-für anfallende Abflutwasser der Anliegerstrasse:
-Sickerfließschlitze oder Sickerrohr

Für die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen ist gemäß §§ 4, 5 und 11 WG LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Wernigerode, Sachgebiet Untere Wasserbehörde zu beantragen.

PLANZEICHNUNG



Auszug aus Stadtplan "Blankenburg (Harz)"

Legende:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze
- geplante Flurstücks-/Grundstücksgrenze (im Plangebiet)
- Flurstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 22, 23 BauNVO)
WA I - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
I - Anzahl der Vollgeschosse
0,4 - Grundflächenzahl
4,55m - max. Traufhöhe
ED - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o - offene Bauweise
voh. Wohngebäude
voh. Nebengebäude
voh. und zu erhaltende Hecke
voh. und zu erhaltener Baumbewuchs
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)
private Grünflächen/ Gartenfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) von der Bebauung freizuhalten
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Wendepfad für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.06/01 "AM HEIDELBERGE" MIT INTEGRIERTER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

Maßstab: M: 1 : 500
Gemeinde: Blankenburg (Harz)
Gemarkung: Blankenburg (Harz)
Flur: 37
Flurstück: 1229/2
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Wernigerode
Stand d. Planunterlage: 14.05.2002

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Wernigerode am 28.03.2002
A 0251732

Table with 2 columns: Field and Value.
INVESTOR: Herr Heinz Schmidt, Albert-Schneider-Straße 5, 38889 Blankenburg (Harz)
PLANVERFASSER: I. D. Bauplanung & Beratung, Dipl.-Ing. (FH) I. Deutsch, 38689 Wernigerode, Mühlstraße 14
DATUM: 14.05.2002

10. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 06/01 "Am Heidelberg, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung von jedermann auf Dauer zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.01.2011 im Amtsblatt Nr. 01/11 der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vöB 06/01 rückwirkend zum 27.07.2002 in Kraft getreten ist. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Blankenburg (Harz), den 31.01.2011 Der Bürgermeister

11. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht.
Blankenburg (Harz), den ..... Der Bürgermeister