Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. vbB 02/03 "Bergeshang/Süd" - Blankenburg (Harz)

Zeichnerischer Teil

Erläuterung der Planzeichen

gem. Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß
EFH	Höhe baulicher Anlagen: Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß über der angrenzenden Straße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Baugrundstück für Versorgungsanlagen
	Elektrizität

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

RWS	Regenwasserstaukanal

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 BauGB)
LB	geschützter Landschaftsbestandteil
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Textteil

(Bebauungsvorschriften)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs-gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 161).

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Naturschutzgesetz des Landes Sachesen-Anhalt (NatSchG LSA)
vom 11. Februar 1992 (GVBl. S. 108), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 Bau GB)

2.1 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

2.2 Ausnahmen nach § 3 (3) Bau NVO sind nicht zulässig (Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe)

2.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur für den durch die Nutzung erforderlichen Bedarf zugelassen.

2.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0.40 und die maximale Zahl der Vollgeschosse (I) festgelegt.

2.5 Zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude und baulichen Anlagen wurde in einigen Baufeldern die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) vorgeschrieben.

2.6 Ausnahmen von der Festsetzung zur Geschossigkeit und zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) können zugelassen werden, wenn die Garagen in das Gebäude integriert werden.

2.7 Es ist eine offene Bebauung festgelegt. Zulässig sind Einzel- und teilweise Doppelhäuser.

2.8 Die Flächen der Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (besonders geschütztes Biotop nach § 30 (1) Nr. 2 NatSchG LSA) sind von der Bebauung und Nutzung ausgeschlossen.

2.9 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaftsbild ist auf jedem Baugrundstück je 250 m2 Fläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Folgende Arten sind zu empfehlen:

Laubbäume:

Spitzahorn	Acer platanoides	Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus exelsior	Wildbirne	Pyrus pyraster

Obstbäume:

Äpfel	Pflaumen	
Halberstädter Jungfernapfel	Hauspflaume	
Kaiser Wilhelm	Wangenheim	
Prinzenapfel	The Czar	
Baumann-Renette	Nancy-Mirabelle	
Rote Sternrenette	Emma Leppermann	
Schöner aus Nordhausen	Große Grüne Reneklode	
Birnen	Süßkirschen	Sauerkirschen
Gute Luise	Badeborner	Schattenmorelle
Diels Butterbirne	Büttners Rote Knorpel	Heimann
Williams Christ	Pirio	
Köstliche von Charmeau	Querfurter Königskirsche	
Clapps Liebling	Kassins Frühe	
Nordhäuser Winterforelle	Schwarze Herzkirsche	
Prinzessin Marianne	Große Schwarze Knorpel	
Muskatellerbirne	Große Germersdorfer	

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gemäß §90 BauO LSA)

3.1 Im Bebauungsgebiet sind Dächer mit Dachneigungen bis maximal 45° zugelassen. Dachbegrünung ist zulässig.

3.2 Generell unzulässig für Dächer und Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.

3.3 Anlagen zur Außenwerbung sind nicht zulässig.

3.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.
Wege und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.5 Einfriedungen der Grundstücke entlang der Anliegerstraße dürfen nicht höher als 1.00 m über Straßenoberkante errichtet werden.

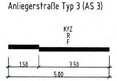
3.6 Brennstoffbehälter für Flüssigbrennstoffe sind in die Gebäude zu integrieren.

3.7 Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften können mit Geldbußen nach § 88 BauO LSA geahndet werden.

Straßenquerschnitt

M 1 : 100

Anliegerstraße Typ 3 (AS 3)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 90 BauO LSA wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 29.03.2003 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 02/03 "Bergeshang/Süd, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen.

Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel

Verfahrensvermerke

1. *Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.06.2003 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.*
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
2. *Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vbB 02/03 wurde aufgrund des Einleitbeschlusses des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) am 09.07.2003 beschlossen.*
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitbeschlusses ist im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg am 12.07.2003 erfolgt.
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
3. *Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 10.09.2003 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vbB 02/03 mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.*
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
4. *Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vbB 02/03, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2003 bis einschließlich 30.10.2003 während folgender Zeiten:*
   montags, dienstags und donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.09.2003 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
5. *Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 24.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB aufgefordert worden.*
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
6. *Zwischen der Stadt Blankenburg (Harz) und dem Vorhabenträger wurde am 08.12.2003 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 02/03 abgeschlossen.*
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
7. *Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 18.12.2003 die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB geprüft.*
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
8. *Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 18.12.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 02/03, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.*
   Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 02/03 wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 18.12.2003 gebilligt.
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
9. *Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 02/03, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.*
   Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel
10. *Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vbB 02/03 "Bergeshang/Süd, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.12.2003 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg ortsüblich bekanntgemacht worden.*
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und die Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 23.12.2003 in Kraft getreten.
    Blankenburg (Harz), den 15.04.2004 — Der Bürgermeister — Siegel

PLANUNTERLAGE

Katenrgrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Stadt Blankenburg
Gemarkung: Blankenburg
Flur: 12
Maßstab: 1 : 1000
Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr): Februar 2004
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am : 12.03.2004
Aktenzeichen: 22.3-A9-809/04-32

Katenrgrundlage: Auszug aus Top. Karten 1 : 25.000
Blatt Nr. M-32-10-D-b
Ausgabejahr: 1985
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am : 12.03.2004
Aktenzeichen: 22.3-A9-810/04-32

11. Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vbB 02/03 "Bergeshang/Süd, 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 30.10.2010 im Amtsblatt Nr. 10/10 der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden.
    Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vbB 02/03 rückwirkend zum 22.12.2003 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 und weiter gemäß § 44 Absatz 5 BauGB auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und auf das mögliche Erlöschen dieser Ansprüche hingewiesen worden.
    Blankenburg (Harz), den 01.11.2010 — Der Bürgermeister — Siegel
12. Innerhalb eines Jahres wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht.
    Blankenburg (Harz), den ..... — Der Bürgermeister — Siegel

Aufgestellt:

STRATIE
Straßen- und Tiefbaugesellschaft mbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. vbB 02/03
"Bergeshang/Süd" - Blankenburg (Harz)

Erstverfasser/beitrag		Datum	Zeichen	Phase: Entwurf
BB plan Blankenburger Bau- und Planungsgesellschaft mbH Lautsch & Partner, VBI	bearbeitet	20.02.2004	Dr. Eberl	
	gezeichnet	20.02.2004	CAD	Blatt-Nr.: 1
	geprüft			Maßstab: 1:500