

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 90 BauO LSA wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 03.03.06 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 "Lindenberg, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 15.09.2005 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 29.10.2005 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 10.10.2005 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB beteiligt.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 27.10.2005 den Planvorentwurf mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

4. Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 26.10.2005 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

5. Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 10.11.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Die Informationsveranstaltung wurde am 29.10.2005 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 11/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 15.12.2005 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 15.12.2005 den Planentwurf mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht sowie die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, die Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.12.2005 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

9. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom 16.12.2005 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

10. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vöB 20/05 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2006 bis einschließlich 03.02.2006 zu den üblichen Sprechzeiten öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wurden am 23.12.2005 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 09.03.06 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

12. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 09.03.06 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 "Lindenberg, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 "Lindenberg, Blankenburg (Harz)" wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den 10.03.2006

 Der Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 "Lindenberg, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 09.03.06 im Amtsblatt Nr. 03/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 in Kraft tritt. 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 BauGB auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 20/05 "Lindenberg, Blankenburg (Harz)" ist am 09.03.06 in Kraft getreten.

Blankenburg (Harz), den 03.04.2006

 Der Bürgermeister

15. Innerhalb von zwei Jahren wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht.

Blankenburg (Harz), den 24.01.2011

 Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaft Landesamt für Vermessung u. GeoInformation:
 Gemeinder: Wernigerode
 Gemarkung: Blankenburg (Harz), Stadt Blankenburg
 Flur: 44
 Maßstab: 1:1000

Stand der Planungsunterlagen (Monat/Jahr): 02/2005

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und GeoInformation:

am: 19.01.2006

Aktenzeichen: A9-5172/05-32

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

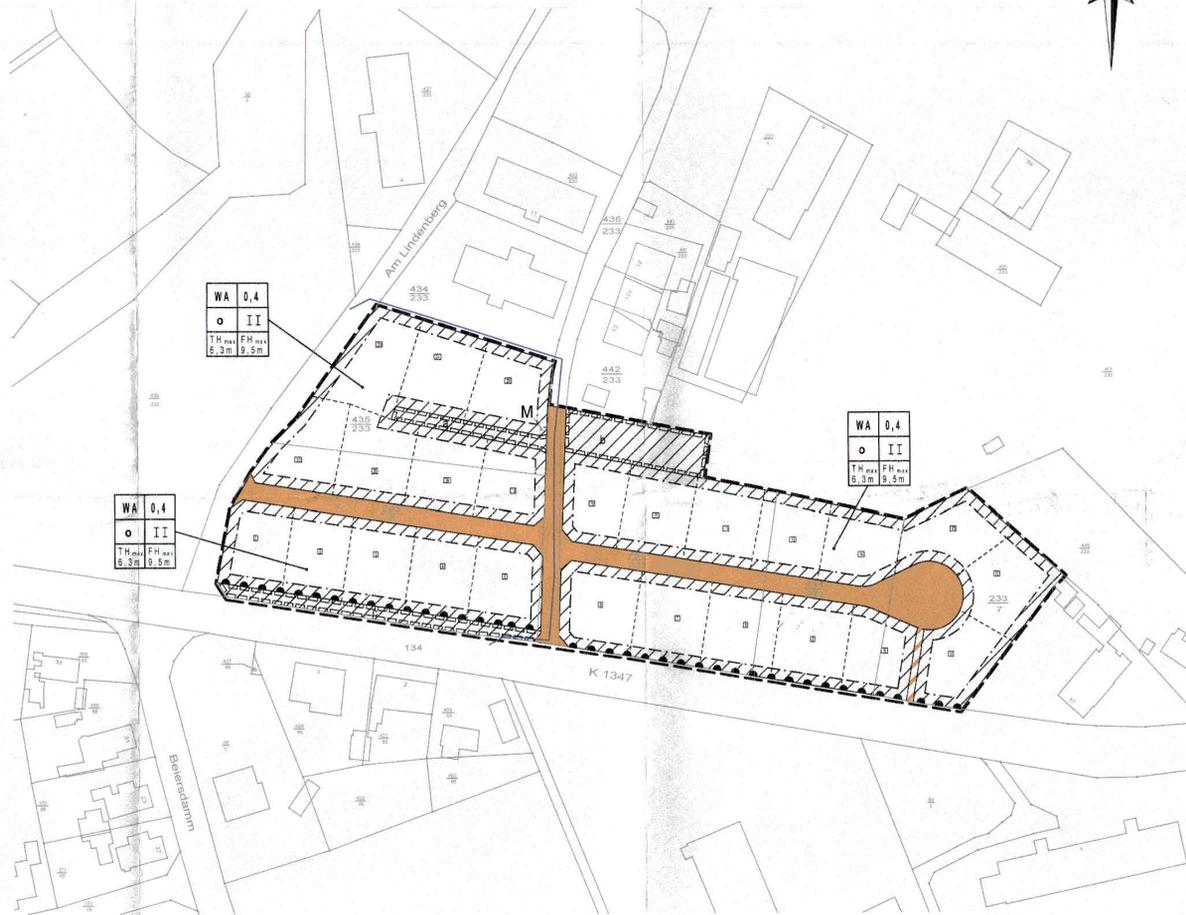
Dipl.-Ing. Ilse Kochbeck
 Dipl.-Ing. Burkhard Halm
 Öffentl. best. Verm.-Ingenieure
 Breite Str. 109/ Ecke Marktgrasse
 38855 Wernigerode
 Tel. 03943/50 00 55 - Fax 50 00 56

31.01.2006
 Datum/Siegel

OBV/ B. Helms
 Der Vermesser

STADT BLANKENBURG (HARZ)
vorhabenbezogener Bebauungsplan vöB 20/05
"Lindenberg Blankenburg (Harz)"

TEIL A



Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege
 Straßenbegrenzungslinie
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 z.B.: a
 Bereich für Ein- und Ausfahrt gesperrt
 Gewässer II. Ordnung verrohrter "Mittelbach"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

M Müllbereitstellungsfläche

TEIL B

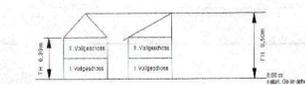
Textliche Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO
 Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden lt. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 16-21 BauNVO)

Die Oberkante EG-Rohfußboden darf max. 0,60m über der im Mittel überbauten natürlichen Geländeoberfläche betragen.
 Über dem 2. Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume unzulässig.
 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe wird auf 6,30m (Traufhöhe), jeweils gemessen über der im Mittel überbauten natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.
 Die Grundfläche je Haus bzw. je Doppelhaushälfte darf max. 150 m² betragen.



III. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauNVO

1. Auf den privaten Baugrundstückflächen sind je 100 m² versiegelter Fläche 6 Wildsträucher entsprechend der Pflanzliste:
 - Eonymus europaeus (Paffenhütchen)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Cornus sanguinea (blutroter Hartriegel)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

in gruppenweiser Mischung der Arten anzupflanzen.
 Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der grundstücksbezogenen Baumaßnahmen, spätestens jedoch in Inbetriebnahme durchzuführen.

Zur Kompensation des B-Plangebietes sind externe Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
 Gemarkung: Blankenburg
 Flur: 48
 Flurstücke: 479/1 : 480/1 : 481/3: Allee aus überwiegend heimischen Arten
 20 Stück Acer-pseudoplatanus, Bergahorn, H., 3xv., STU 18-20, 3 Jahre Pflege
 Flurstücke: 487/2 : 492/45: Strauchbeweise
 25 Bäume Halberstädter Jungfernapfel, Gravensteiner, Jakob Level, Gute Luise, Williams Christ H., 3xv. STU 10-12, 3 Jahre Pflege
 Flurstück: 483/3: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
 300 Stück leichte Sträucher und leichte Heister 40-70, 3 Jahre Pflege

2. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Pflaster mit 25% Fugenanteil, Okopflaster oder Schotterterrassen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauNVO herzustellen.

3. Das Regenwasser der öffentlichen Straße wird an das öffentliche RW-Netz angeschlossen. Die Baugrundstücke sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Im Einzelfall kann bei entsprechender Nachweiseführung der Geeignetheit der Versickerung gem. des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A138 (April 2005) eine Befreiung vom Benutzungszwang beantragt und gewährt werden.
 Das Niederschlagswasser der Nebenbereichsflächen, wie Schuppen, Garagen und Carports sowie von Terrassenflächen, Wegen, Zufahrten, und Stellflächen ist in geeigneten Fällen am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen.
 Wege, Zufahrten, Stellplätze etc. sind nur so zu befestigen, dass eine direkte Versickerung am Ort des Anfalls durch entsprechend große Fugen oder eine indirekte Flächenversickerung z.B. über die angrenzenden Grün- und sonstigen Freiflächen möglich ist.
 Die Regelungen der § 93 und § 94 WG LSA sind bei dem verrohrten Gewässer "Mittelbach" grundsätzlich zu beachten.

VI. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3

Auf Grund BauGB §9 Abs. 4 in Verbindung mit § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung zusammen mit dem B-Plan aufgestellt:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vöB 20/05 zur Wohnanlage "Lindenberg" vom Januar 2006.

1. Dachgestaltung
 Im Planungsgebiet sind nur Sattel-, Pult-, Mansard- u. Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.
 Die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude ist nur zulässig beim Haus mit 2 Vollgeschossen von 22-28° und bei einem Haus mit 1 Vollgeschoss von 22-48°. Für Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit umlaufendem Sims oder flacher geneigter Dächer als angegeben zulässig. Größere Nebenanlagen sind in Neigung, Form und Konstruktion dem Hauptdach anzupassen und auszustatten.
 Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen auszustatten, entsprechend der nachstehenden RAL-Farbbreite "Rot und Orange": RAL 2001, 2002, 3009, 3002, 3013 und 3016.
 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur zulässig bis zu 40% der zugehörigen Dachfläche. Dachaufbauten und Einschnitte sind nur mit einer Gesamtlänge von 50% der zugehörigen Traufseite, höchstens jedoch 8,00m Länge zulässig und nur ohne Überschreitung des zweiten Vollgeschosses.

2. Einfriedungen
 Für Einfriedungen sind nur:
 - Holzzaune mit senkrechter Lattung max. 1,50m Höhe
 - Maschendrahtzaune max. 1,50m Höhe
 - Hecken zulässig, wobei der Maschendrahtzaun zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig ist.

3. Befestigungen
 Erschließungsstraße ohne Hochbord in Bitumen, Gehweg in Betonsteinen in den Farben grau oder anthrazit.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 88 BauO LSA, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder 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. 2.500,00 Euro geahndet werden.

STADT BLANKENBURG (HARZ)

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN vöB 20/05

"LINDENBERG BLANKENBURG (HARZ)"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF VOM JANUAR 2006 M 1:1000

EVPLAN
 Ingenieurbüro GmbH
 Halberstädter Straße 16
 38889 Drenburg
 Tel.: 03943/673-0