

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Absatz 3 i.V.m. § 12 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 25.04.2021 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz), 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 17.04.2020 beschlossen, das Planverfahren über den Bebauungsplan Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz) mit Umweltbericht einzuleiten. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 04.05.2020 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beteiligt.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 17.04.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Weiterhin wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 04.05.2020 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

5. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 17.05.2020 bis 27.05.2020. Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 20.10.2020 die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz) mit Umweltbericht geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 17.11.2020 mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 20.10.2020 den Planentwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Gleichzeitig hat der Stadtrat, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, mit auszulegen. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden beschlossen.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

8. Mit Schreiben vom 22.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme über den Planentwurf aufgefordert. Sie wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Zur Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 22.11.2020 über den Planentwurf unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz) und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.05.2020 bis einschließlich 27.05.2020 öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die Hinweise gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, wurden am 28.10.2020 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 25.04.2021 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 23.05.2021 mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 25.04.2021 den Bebauungsplan Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Der Bebauungsplan enthält eine zusammenfassende Erklärung, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/20 „Wohnanlage Großvaterweg“, Blankenburg (Harz) sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.05.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit Veröffentlichung die Satzung in Kraft tritt. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.

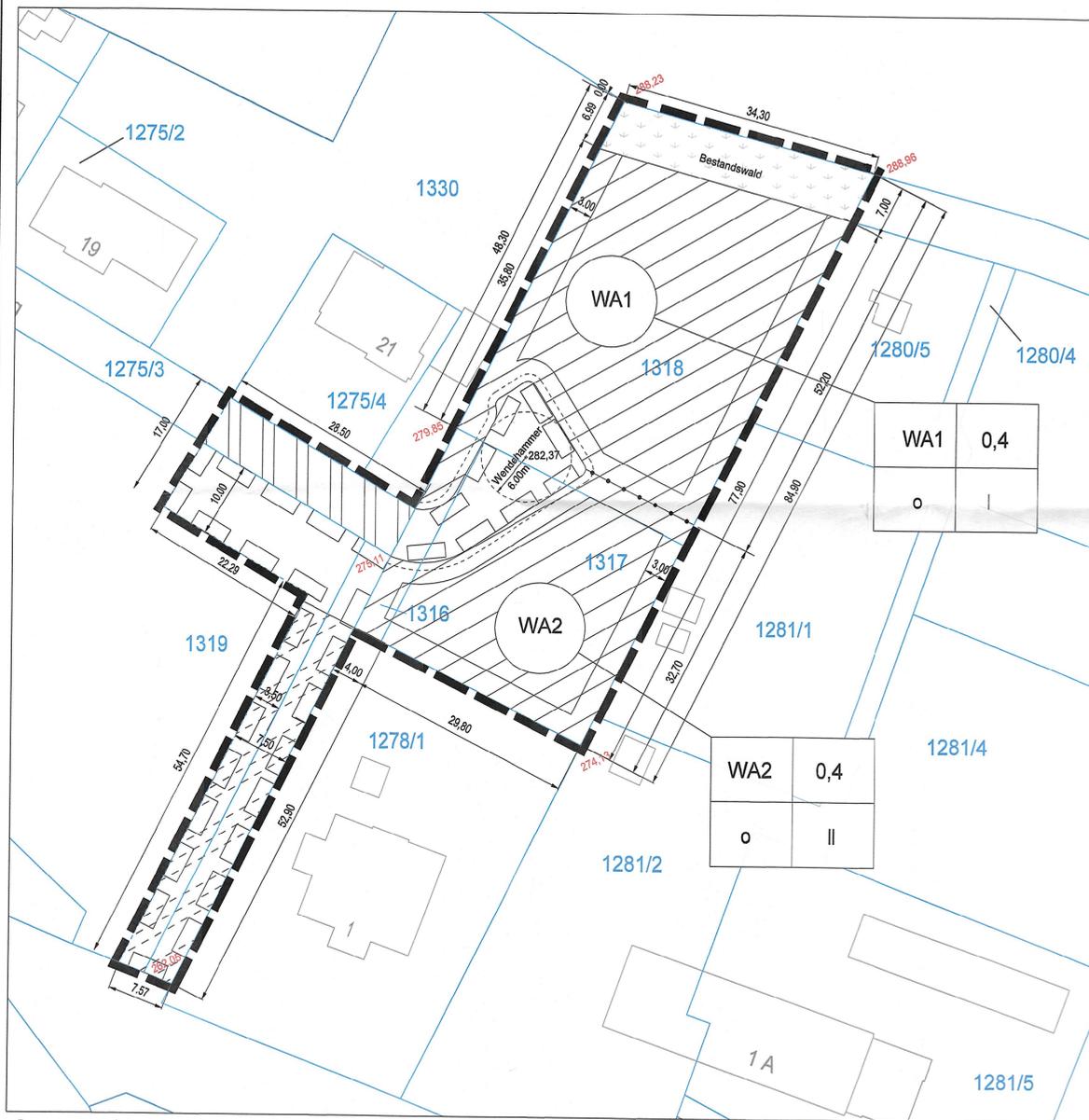
Blankenburg (Harz), den 10.06.2021
 Der Bürgermeister

14. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.

Blankenburg (Harz), den 28.05.2021
 Der Bürgermeister

Bebauungsplan B 18/20 "WOHNANLAGE GROSSVATERWEG" Blankenburg (Harz)

TEIL A



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [Stand 05/2019, Az. A18/1-18810/2009] - Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d. Baugesetzbuchs - BauGB, § 6 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze (auch für Nebenanlagen)

- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)
 - Private Straßenverkehrsflächen einschl. Nebenfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußwege
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grundstücksgrenze 284/06 Flurstücksnummer
 - Bestandsgebäude
 - Punkt mit Bestandshöhenangabe + 288,23
 - Höhenbezugspunkt OK Wendehammer + 282,37
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B

Textliche Festsetzungen:

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden im Einzelfall auf Antrag zugelassen.
 - 2. Privatstraße mit Gestaltung zur Befahrung durch:
 - Anwohner/Anlieger
 - Feuerwehr
 - Rettungsdienste
 - Abfallentsorgungsunternehmen
 - Post- und Paketzustelldienste
 - Ver- und Entsorgungsunternehmen (Stadtwerke, TAZV Vorharz, Telekom)
 - 3. Öffentliche Verkehrsflächen gem. Erschließungsvertrag vom 09.10.2018 geregelt.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet mit 0,4 (§ 16, 17 BauNVO) festgesetzt. OK des geplanten Wendehammers liegt bei 282,37 m ü. NN. Die endgültige Höhe des anliegenden Wendehammers ergibt sich in der Bauphase, diese ist ausschlaggebend für First- und Traufhöhe.

WA 1: In dem Wohngebiet I ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die Höchstgrenze der Gebäude wird mit 7,2 m Firsthöhe (höchster Punkt des Hauses) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist die OK des anliegenden Wendehammers, wie in der Planzeichnung dargestellt. Über dem Vollgeschoss sind weitere Aufenthaltsräume zulässig.

WA 2: In dem Wohngebiet II sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Höchstgrenze für die Gebäude wird mit 7,2 m Firsthöhe (höchster Punkt des Hauses) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist die OK des anliegenden Wendehammers, wie in der Planzeichnung dargestellt.

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

Vorgesehen ist eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen. Auf mindestens 400 m² der Dachflächen, ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. An den Grenzen des Geltungsbereiches wird eine 4 m breite Baum-Strauch Hecke gepflanzt. Die anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Schottergärten sind nicht zulässig. Die Begrünung des Plangebietes ist zum überwiegenden Teil mit standortheimischen Gehölzen zu gewährleisten. Eine Pflege und Anwachsgarantie ist sicherzustellen.

Für fehlende Maßnahmen im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sind die fehlenden Wertpunkte aus dem Okopunkte-Konto des Landes Sachsen-Anhalt zu erwerben. Die hierfür in Anspruch genommenen Maßnahmen haben einen Gegenwert von etwa 17.700 Wertpunkten, sodass das Defizit vollständig ausgeglichen wird.

- Pflanzliste:
- Wilderäucher:
- Euonymus europaeus (Pfeffenhütchen)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Hochstämme (Obstbäume):

Apfel	Birnen	Südkirschen
- Halberstädter Jungfernapfel	- Guto Luise	- Badelbörner
- Kaiser Wilhelm	- Diels Butterbirne	- Querfurter
- Prinzenapfel	- Clapps Liebling	- Königskirsche
- Baumann-Renette	- Prinzessin Marianne	- Kassius Frühe
- Klarapfel	- Muskatellerbirne	- Schwarze Harzkirsche
- Gravensteiner	- Pastorenbirne	- Große Garmersdorfer

IV. Sonstige Festsetzungen

- 1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf eine max. Höhe von 1,50 m begrenzt.
- 2. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen in Betonverbundstein und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (Rasengitter, Pflaster mit 25% Fuganteil, Okopflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB herzustellen.

STADT BLANKENBURG (HARZ)



BEBAUUNGSPLAN B 18/20
 "WOHNANLAGE GROSSVATERWEG"
 SATZUNG
 Stand 02/2021

EVPLAN Ingenieurbüro GmbH
 Halberstädter Straße 16
 38895 Blankenburg (Harz)
 OT Darenburg
 Tel.: 039453/673-0

Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 18/20
 Flur 19
 „Wohnanlage Großvaterweg, Blankenburg (Harz)“