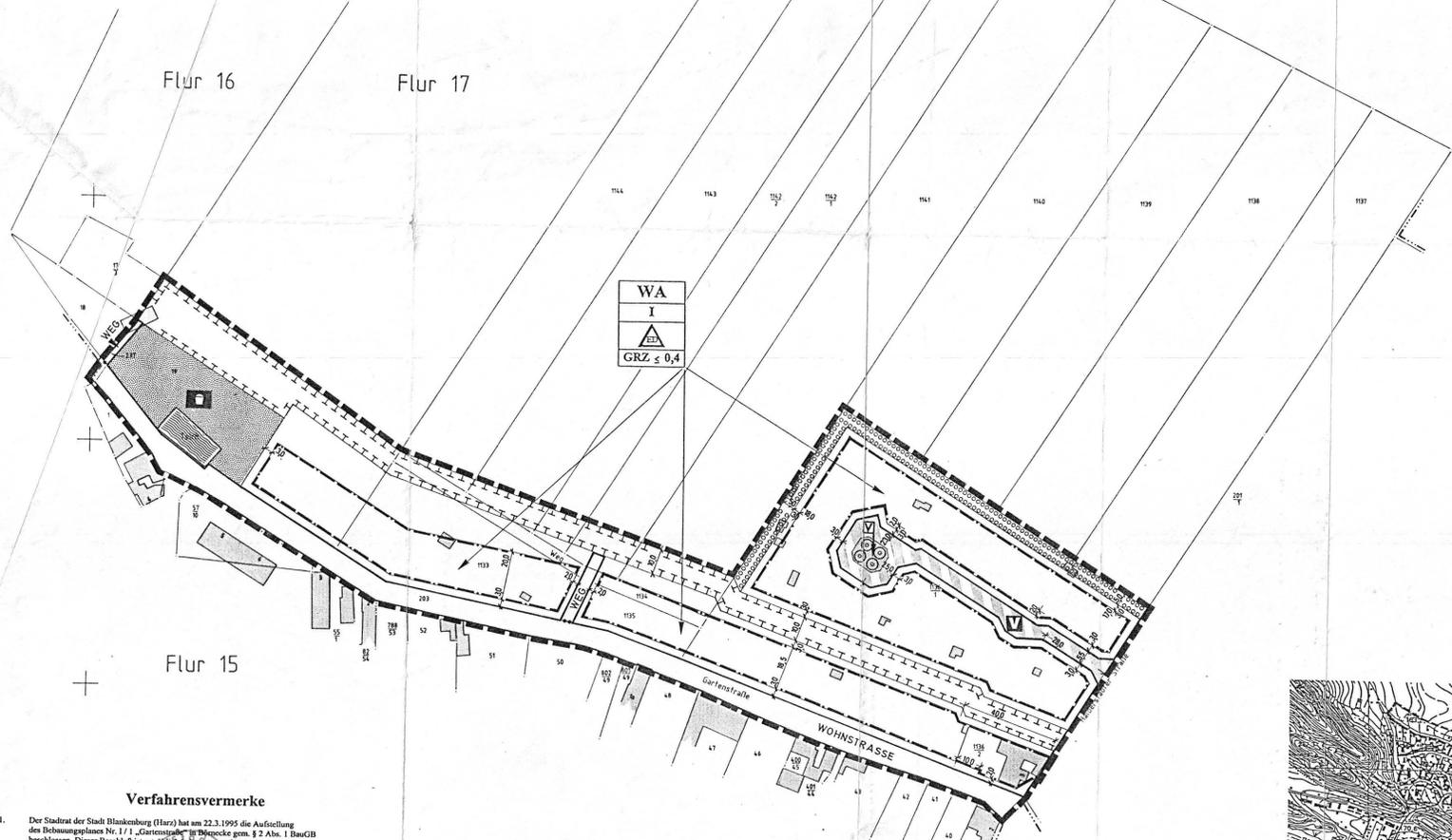


PRÄAMBEL

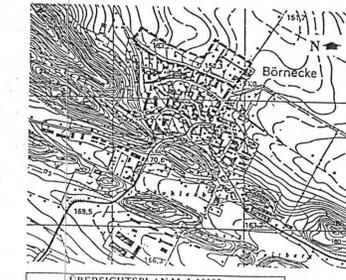
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.06.94 (GVBl. LSA S. 723) wird nach Beschließung durch den Stadtrat vom 7.4.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/1 „Gartenstraße“ in Börnecke bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen A. (Städtebauliche Festsetzungen), B. (Landschaftspflegerische Festsetzungen) und C. (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) erlassen.

Wichtige Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan n.a.z.

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. Teil I, S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 666-673), BgBl. III 21/34
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132 ff.)
3. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.06.94 (GVBl. LSA S. 723)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, S. 58 ff.)



WA I GRZ <= 0,4



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000 Geometrische Linie = Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/1

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 22.3.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/1 „Gartenstraße“ in Börnecke gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 6.4.1995 gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BzBer/BzPl-BG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 1 Abs. 1 BauGB hat am 30.1.1996 stattgefunden (Einwohnerfragebogen).
4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden ist mit dem Schreiben vom 6.2.1998 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt. Die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 6.2.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6.2.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Stadtrat hat am 10.12.1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
7. Der Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen A. (Städtebauliche Festsetzungen), B. (Landschaftspflegerische Festsetzungen) und C. (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.12.1997 bis zum 14.2.1998 während folgender Zeiten: montags und mittwochs von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr, dienstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes Harzstraße 3 (Raum II) in 38809 Blankenburg gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Auslegungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.1997 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg öffentlich bekannt gemacht worden.
8. 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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

- 9. Der Stadtrat hat die vorgezeichneten Besideken und Anmerkungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.01.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen A. (Städtebauliche Festsetzungen), B. (Landschaftspflegerische Festsetzungen) und C. (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung), wurde am 7.4.1999 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 7.4.1999 vom Stadtrat bestätigt.
11. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen A. (Städtebauliche Festsetzungen), B. (Landschaftspflegerische Festsetzungen) und C. (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßig beschlossenen Stadtrat vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... bestätigt.

Heilung Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung von jedermann auf Dauer zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft erhalten werden kann, ist am 30.03.2011 im Amtsblatt Nr. 03/11 der Stadt Blankenburg (Harz) öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplan „Gartenstraße“ in Blankenburg (Harz)-Orsteil Börnecke rückwirkend zum 31.01.2011 in Kraft getreten ist. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Durchföhrung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter gemäß § 44 Absatz 5 Ansprüche hingewiesen worden.

- Liste einheimischer Gehölze und regionaltypischer Obstsorten
Pflanzliste 1: Als mittel- und großkrönige, einheimische Bäume sind insbesondere zulässig: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Feldulme (Ulmus minor), Silberweide (Salix alba), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestris), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium).
Pflanzliste 2: Als einheimische Bäume sind weiterhin zulässig: Eberesche (Sorbus aucuparia), Furgler-Kreuzdorn (Rhamnus carthagenica), Speierling (Sorbus domestica), Wildpflaume (Malus sylvestris), Wildrose (Rosa pyramidalis).
Pflanzliste 3: Als einheimische Sträucher sind weiterhin zulässig: Eingriffliger Weiden (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenrose (Rosa xylosteum), Roter Hartweid (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea), Stieleiche (Quercus robur), Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra).
Pflanzliste 4: Als großkrönige regionaltypische Obstbäume sind insbesondere zulässig: Äpfel: Landsbergere Renette, Roter Boskoop, Goldparmäne, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Königer Dickel, Gravenstein, James Grieve, Klaräpfel, Pflaume: Hauszwetschge, Wangenheim Frühzwetsche, Nancy Mirabelle, Graf Althaus.
Pflanzliste 5: Als regionaltypische Obstgehölze sind weiterhin zulässig: Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere.

Erläuterung:

- Flurgrenze
Flurstücksgrenze
abgerundete und nicht abgerundete Grenzpunkte
Gebäude
Gebäude, unvollständig dargestellt

Planunterlage

Table with 2 columns: Kartengrundlage and Liegenschaftskarte des Katasteramtes, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Maßstab, Stand der Planunterlage, Vervielfältigungsart, am, Aktenzeichen.

Übereinstimmungsvermerk

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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Planunterlage: Bestandsangaben
Flurstücksgrenze
Vorhandene Gebäude

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Ein Vollgeschoss als Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen: Kinderspielfläche
Grünfläche im öffentlichen Straßenraum

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
anzupflanzende Bäume
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis: Wegen des hohen gespannten Grundwassers sind bei einer Unterkellerung der Gebäude geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vorzuziehen (s. auch Baugrundgutachten der Northarz Geo-Consult vom 26.9.96 zu diesem Bebauungsplan).

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ in Börnecke

- 1. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen.
1.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walm und Krüppelwalmhäuser mit beidseitig gleicher Dachneigung zwischen 38° und 48° zulässig.
1.2 Die Breite aller Dachgauben auf einer Dachfläche darf höchstens 60% der Traufhöhe der jeweils zugehörigen Dachfläche betragen.
2. Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung und an die technischen Anlagen.
2.1 Für die Deckung geneigter Dächer sind nur nicht-glänzende Dachsteine aus Ton oder Beton (Zement) zulässig.
2.2 Die Dachdeckungen nach 2.1 sind nur in den Farbtönen ROT, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3003 Farbkarte 840 HR zulässig; RAL 2001 Rotorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3016 Korallenrot, RAL 3011 und Mischungen der genannten Farbtöne.
2.3 Abweichend von 2.1 und 2.2 ist Glas für Wintergärten zulässig.
2.4 Abweichend von 2.1 und 2.2 sind Glasdächer zulässig.
2.5 Abweichend von 2.1 und 2.2 sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30% der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig.
2.6 Von den Festsetzungen 2.1, 2.2 und 2.4 sind Nebengebäude, Garagen und Carports ausgeschlossen. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind flächendeckend zulässig.
3. Anforderungen an die Sockelhöhe und Drempehöhe von baulichen Anlagen.
3.1 Die Oberkante Rohfußbodens des 1. Vollgeschosses der Gebäude darf eine Höhe von 0,80 m über dem jeweils höchsten natürlichen Geländepunkt (gewachsener Boden), der von einer Gebäudekante angerechnet wird, nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Tiefenlage der gemeindlichen Kanalisationsleitungen eine Abweichung erforderlich macht.
3.2 Drempe dürfen nur maximal 1,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der Gebäude bis zur Oberkante Spalten.
4. Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden.
4.1 Die Außenwände sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder in Ziegelmörtelputz.
4.2 Wandflächen können behängt aus dem zulässigen Dachdeckungsmaterial erhalten.
5. Einfriedungen.
5.1 Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke bis zur Vorderkante der Gebäude sind nur als Holzlatenzäune oder als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
5.2 Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können durch andere Materialien bis zu einer Höhe von max. 1,00 m eingefriedigt werden. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wobei Nadelgehölze unzulässig sind.
6. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt gem. BauO LSA, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführt läßt, die nicht den Anforderungen des Abschnittes C 1-5 der örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Urschrift

1/2-Ausfertigung* (Absehrit/Kopie) der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 1/1 „Gartenstraße“ in Börnecke - Stadt Blankenburg (Harz) / Landkreis Wernigerode / Regierungsbezirk Magdeburg

Datum: Unterschrift: