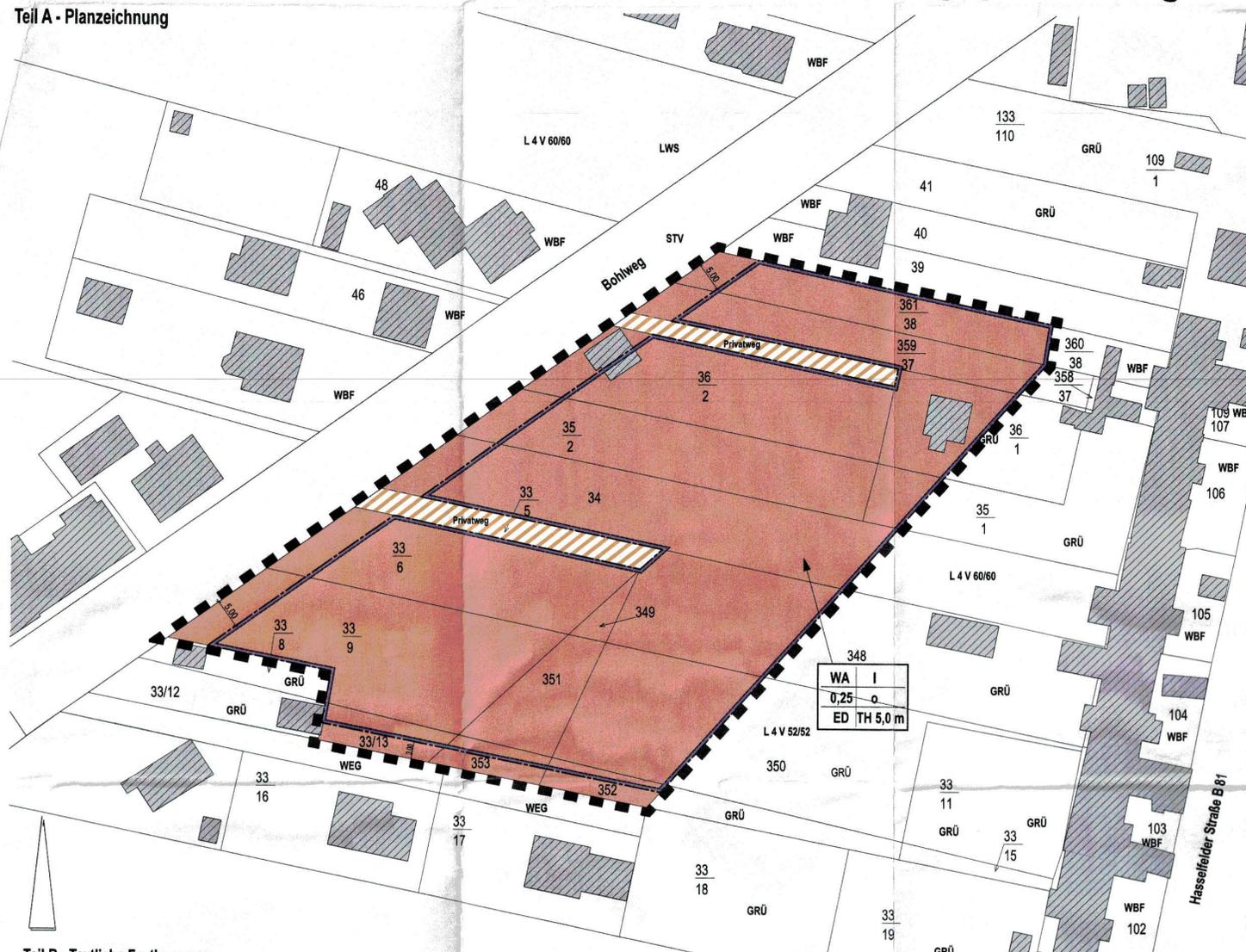


Satzung der Stadt Blankenburg zum Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg" OT Cattenstedt

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festlegungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechen den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466):

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbetriebe, soweit die Anbaufläche nicht größer als 1.000 m² ist. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe jeglicher Art, störende Handwerksbetriebe, Anlagen der Verwaltung, größere Gartenbetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Planungsgebiet mit 0,25 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bis zu 50 % der GRZ, also bis zu 0,375 zulässig.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Maßgeblich für den Begriff des Vollgeschosses ist § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005.
- 2.3 Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe wird mit 5,00 m festgelegt. Maßgeblich ist die vorhandene mittlere Geländehöhe.
- 2.4 Höheniveau Erdgeschoss
Das Höheniveau des EG (OKFF EG) wird mit maximal 0,60 m über Oberkante Gelände festgelegt. Maßgeblich ist die vorhandene mittlere Geländehöhe an der am tiefsten liegenden Seite des Gebäudes.
- 3.0 Bauweise
- 3.1 Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Reihenhäuser sind nicht gestattet. Die Anzahl der Wohnungen von Einzelhäusern wird auf 1 und von Doppelhäusern auf 2 beschränkt.
- 3.2 Garagen, Einstellplätze und sonstige Nebenanlagen sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zum Bohlweg auch außerhalb der durch die Baugrenze eingefassten Fläche bis direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.

4.0 Maßnahmen auf den Grundstücken

- 4.1 Niederschlagswasserbeseitigung
Für das auf den Gebäude- und Flächenfestsetzungen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig eine Versickerung auf den Baugrundstücken über den Oberboden oder ggf. mittels Rigolen vorgesehen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist bauhabenspezifisch im Genehmigungsverfahren durch ein hydrogeologisches Gutachten zu erbringen. Alternativ dazu kann vorhabenspezifisch in Abstimmung mit der Stadt Blankenburg (Harz) und dem TAZV Blankenburg bei der Unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Straßenseitengraben, der mittelbar in die Vorflut des Baches Jordan mündet, beantragt werden.
- 4.2 Flächenbefestigung
Befestigung von Einstellplätzen und Fahrwegen dürfen nicht mit geschlossenen Beton- oder Asphaltflächen vollständig versiegelt, sondern müssen zumindest teilversickerungsfähig (z. B. Betonsteinpflaster) ausgeführt werden.
- 4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Begrünung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, wobei mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen oder standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Kleingehölzen bepflanzt werden müssen. Je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 10,00 m) oder ein großkröniger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 4.4 Eingriffe in die Natur, Baumentnahmen
Entnahmen von großkrönigen Obstbäumen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden. Soweit diese für die geplante Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen unvermeidlich sind, werden die Entnahmen grundsätzlich gestattet, jedoch muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Umwelteingriffen im Land Sachsen-Anhalt (gem. RdErt. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2) eine Kompensationsmaßnahme durch den Vorhabensträger vorgenommen werden. Diese erfolgt vorrangig im Plangebiet. Ist dies nicht möglich, kann sie ausnahmsweise auf einer anderen Fläche erfolgen, über die der Vorhabensträger nachweislich verfügt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 25.03.2012 beschlossen, das Planverfahren über den Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg" OT Cattenstedt einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am 27.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltauflage aufgestellt wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
2. Mit Schreiben vom 28.9.2011 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Landesbaugesetz 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.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 29.9.2011 den Planentwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
4. Mit Schreiben vom 28.9.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme über den Planentwurf aufgefordert. Sie wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
5. Zur Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 28.9.2011 über den Planentwurf unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Baugebiet Bohlweg", OT Cattenstedt und die Begründung haben in der Zeit vom 6.10.2011 bis einschließlich 22.11.2011 öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die Hinweise gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, wurden am 23.2.2012 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
7. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 25.03.2012 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 25.03.2012 mitgeteilt worden.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
8. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 25.03.2012 den Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg", OT Cattenstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
9. Die Satzung über den Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg" wird hiermit ausgestellt.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
10. Der Sitzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg", OT Cattenstedt und die Stelle, bei der dieser dauerhaft während der Dienststunden eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 6.10.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen worden, dass mit Veröffentlichung die Satzung in Kraft tritt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, von Entschädigungsansprüchen und auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister
11. Innerhalb von einem Jahr wurde keine schriftliche Verletzung der Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.
Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Baugebiet Bohlweg“, OT Cattenstedt sowie die Stelle bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 6.10.2011 durch erneute 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 entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, von Entschädigungsansprüchen und auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.

Blankenburg (Harz), den 25.03.2012
Der Bürgermeister



Zeichenerklärung / Festsetzungen

Zur Planzeichnung Teil A
(Es gilt die Planzeichnerverordnung - PlanVZ 90 vom 18. Dez. 1990 BGBl. 1991 I S. 58)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	GRZ 0,25	§§ 16; 17; 19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16 und 20 BauNVO
	TH 5,0 m	Traufhöhe über Gelände
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
	Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Abgrenzung private Wegefläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)		
	Nichtöffentliches Gebäude	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom die Satzung über den Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg", OT Cattenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt.

Satzung der Stadt Blankenburg (Harz) zum Bebauungsplan "Baugebiet Bohlweg" OT Cattenstedt

Plangebiet: Stadt Blankenburg (Harz), OT Cattenstedt Gemarkung Cattenstedt, Flur 4

Planung: Pörtner Architekten Welfenstr. 14 38889 Blankenburg Tel. 03944 /3639-90 info@poertner-architekten.de

Planinhalt: Teil A - Planzeichnung M 1:500 Teil B - Textliche Erläuterungen (die Begründung liegt dem Plan an)

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 15.07.2011, AZ VermGeo-A3-6014316/11

Bearbeitungsstand: 31.01.2012