



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

Zahlenangaben sind Beispiele
I RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in der zuletzt geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der zuletzt geltenden Fassung

Auf Grund des §12 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen

II FESTSETZUNGEN

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- Innere des Vorhabensgebietes wird ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- Innere des festgesetzten Reinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen zulässig. Hierzu zählt auch das Betreiben von Ferienwohnungen gem. § 13a entsprechend Satz 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB

- Innere des WA1 ist eine 80% Überbauung mit Gebäuden zulässig.
- Im WA1 ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- Im WA1 zwischen den nördlichen und südlichen Baugrenzen sind auf Grund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Erschließungen, Einfriedungen, Terrassen, Fahrradständer, Briefkästen und Freisitze. (§ 9 (1) Nr. 4, 10 BauGB).

4. Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB

- Im WA1 im Bereich der Erschließungswege zwischen den nördlichen und südlichen Baugrenzen ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 BauO USA zulässig, die lichten Abstände zwischen den Außenwänden müssen jedoch mind. 5,0 m (lichte Breite) gem. § 29 (2) BauO LSA betragen. Die Überdeckung der sich gegenüberliegenden Abstandsflächen der Außenwände im WA1 im Bereich der Erschließungswege zwischen den nördlichen und südlichen Baugrenzen ist im untersten Geschoss jeweils bis zu 2/3 einer Hausentfernung für Vordächer o.ä. und einer max. Tiefe von 0,20 m auf Grund der Geringfügigkeit zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Auf mindestens 45 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Konkrete inhaltliche Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist nur in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Die nicht überbaubare Baufläche ist als Landschaftsgarten zu gestalten und es sind Gehölzpflanzungen aus mindestens 50 % heimischen Arten zu verwenden.

6. Immissionschutz

- Innere des festgelegten Immissionsradius dürfen Aufenthaltsräume, wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küche keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Arbeitszimmer, Bad, Diele und Windfang. Feststehende Verglasungen sind bei Integration von Lüftungsanlagen zulässig.
- Bei einer Reduzierung der Tierhaltungslplätze erfolgt eine neue Berechnung durch die Immissionsschutzbehörde des LK Harz und der Radius wird neu ermittelt.

7. Sonstige Festsetzungen

- Die Höhenlage der Baugrundstücke muss der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden Grünflächen entsprechen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

Hinweise

- Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Blankenburg (Harz) - Baumschutzsatzung vom 5.9.1998 in der aktuellen Fassung. Die bauausführenden Firmen sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.
- Es ist mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelastungen aus einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit max. 12 Mastschweinen und max. 8 Mastbullen zu rechnen. In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich liegt die Schwellengrenze über 10 % der Jahresstunden der Geruchshäufigkeit entsprechend Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I FESTSETZUNG IN ANLEHNUNG AN PlanzV90**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Reines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - VG Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. Nr. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Private Parkfläche
 - Private Erschließungsstraße
 - Einfahrtsbereich

- 6. Sonstige Planzeichen**
- I Grenz des räumlichen Geltungsbereiches**
- II Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude Erhalt
 - Gebäude Abbruch
 - Straße, Wege, Zaunlagen etc.
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Baum
- III Hinweisliche Darstellung**
- geplante Gebäude, Erdgeschoss
 - geplanter oberirdische Baukörper
 - geplante Wege, Treppen, Aussenanlagen
 - Wohngebäude
 - Gehweg/Terrasse
 - Erschließungsstraße und Parkflächen
 - private Grünfläche
 - Abfallstellfläche
 - Immissionsradius; durch Tierhaltung von 12 Mastschweinen und 8 Mastbullen incl. Festmistlager, betriebsbedingte Geruchs- und Lärmbelastungen > 10 % der Jahresstunden

Preamble

Aufgrund des § 10 Absatz 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom ... die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)" im beschleunigten Verfahren gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 13a Absatz 2 BauGB am ... der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vB 03/18 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB 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 ...

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ... den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)" im beschleunigten Verfahren gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 13a Absatz 2 BauGB am ... der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vB 03/18 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB 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 ...

2. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ... den Planentwurf und die dazugehörige Begründung gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Blankenburg (Harz), den ...

3. Mit Schreiben vom ... wurde die obere Landesentwicklungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB beteiligt. Blankenburg (Harz), den ...

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und der dazugehörigen Begründung aufgefordert. Blankenburg (Harz), den ...

5. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Aufklärung gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und der dazugehörigen Begründung aufgefordert. Der Bürgermeister ...

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vB 03/18 und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... im Bürgerbüro der Stadt Blankenburg (Harz) während der Sprechzeiten: montags von 9 bis 14 Uhr, dienstags von 8 bis 18 Uhr, donnerstags von 9 bis 18 Uhr, freitags von 9 bis 13 Uhr und jeden 2. und 4. Samstag im Monat von 9 bis 11 Uhr und zusätzlich im Büro der Ortsbürgermeisterin des Ortes Stadt Derenburg während der Sprechzeiten: dienstags von 15 bis 18 Uhr öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ... ortsbüchlich im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrei abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Absatz 6 BauGB). Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die von der Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vB 03/18 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt wird. Blankenburg (Harz), den ...

7. Zwischen der Stadt Blankenburg (Harz) und dem Vorhabenträger wurde am ... der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 abgeschlossen. Blankenburg (Harz), den ...

8. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ... die vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Blankenburg (Harz), den ...

9. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Blankenburg (Harz), den ...

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)" wird hiermit ausgefertigt. Blankenburg (Harz), den ...

11. Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung von jedermann auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Blankenburg (Harz) ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 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 hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vB 03/18 "Wohnbebauung an der Kegelhalle, OT Stadt Derenburg, Blankenburg (Harz)" ist am ... in Kraft getreten. Blankenburg (Harz), den ...

12. Innerhalb eines Jahres wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht. Blankenburg (Harz), den ...

Stadt Blankenburg (Harz)
 OT Stadt Derenburg
 Stadtverwaltung
 Blankenburg (Harz)
 FB III – Planen und Bauen

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 03/18 WOHNBEBAUUNG AN DER KEGELHALLE, OT STADT DERENBURG, BLANKENBURG (HARZ)

Stand: März 2018

Planverfasser:
 work-architektur
 Fockestraße 01
 38 855 Wernigerode

aufgestellt für:
 arc-architekturconcept gmbh
 Spiegelstraße 56
 38820 Halberstadt

Digitale Topografische Karte M 1:10 000