

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Straße“ im Ortsteil Badeborn

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Planzeichnungen und textliche Festsetzungen

Vorentwurf Teil A und B Bebauungsplan Nr.37 „Neue Straße“

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	3
1.1 Übergeordnete Planungen.....	4
1.2 Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung	4
1.2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Harz und Auswirkung	4
2. Plangeltungsbereich	5
3. Flächenbilanz	5
4. Städtebauliche Situation / Bestand	5
4.1 Plangebiet	5
4.2 Umgebung des Plangebietes.....	5
5. Planrechtliche Festsetzungen und Erläuterungen	5
5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §23 BauNVO	6
5.4. Weitergehende Festsetzungen	6
7. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ohne Normcharakter	6
7.1 Bodendenkmäler	6
7.2 Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt	7
8. Erschließung	7
8.1 Verkehrserschließung	7
8.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	7
9. Bodenordnung	8
Anlage 1 – Verfahrensvermerke	9

Begründung (gem. §9 (1-6) BauGB)

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004, geändert durch RsErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBL. LSA S 743)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 17.12.2010 (GVBl. LSA, 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 das Gesetz vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I ,S. 58) vom Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA, S. 187)
 - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009, zuletzt ergänzt durch Aufhebung der Feststellungen zur zentralörtlichen Gliederung im Pkt. 4.2. des REPHarz durch die Teilfortschreibung des REPHarz um den sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Beschluss der Regionalversammlung vom 27.04.2018) in Kraft getreten am 22.09./29.09.2018
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12.03.2011
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), wonach Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B 37 „Neue Straße“ verfolgt die Stadt Ballenstedt folgendes Ziel:

- Es soll nun die Möglichkeit gegeben werden auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten
- Der Flächennutzungsplan der Stadt weist für diesen Bereich ein Mischgebiet aus.

Die Stadt Ballenstedt beabsichtigt gemäß §13a i.V.m. §13b BauGB den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Nach dem Verlauf des Verfahrens soll gemäß dem geltenden Baugesetzbuch (BauGB) die Rechtssicherheit für das Plangebiet durch Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Ballenstedt geschaffen werden.

1.1 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet.

1.2 Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung

1.2.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (GVBl. LSA vom 11.März 2011) sind für die Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt, Badeborn, Radisleben und Rieder folgende raumbedeutende Festlegungen enthalten:

Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches System. In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

- Der in der Gemarkung der Kernstadt Ballenstedt befindliche Teil des nördlichen Mittel- und Unterharzes und des Harzrandes (XXVI) ist als solches Vorranggebiet festgesetzt.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorglichen Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).

- Die Hartsteinlagerstätte „Ballenstedt-Rehköpfe (XXI)“ ist als solches festgesetzt. Dazu wurde festgelegt, dass eine räumliche Konkretisierung im Regionalen Entwicklungsplan „Harz“ erfolgen solle.

(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder, Landkreis Harz; Vorentwurf Stand: März 2016, Seite 9 – Anlage 1)

1.2.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Harz und Auswirkung auf die Raumordnung

Die Stadt Ballenstedt mit den Ortsteilen Badeborn, Radisleben und Rieder gehört zur Planungsregion „Harz“. Für die Planungsregion „Harz“ sind unterschiedliche Entwicklungspläne aufgestellt worden. Der Regionalplan für die Planungsregion „Harz“ und damit für die Stadt Ballenstedt weist für das Plangebiet ein großflächiges, das Plangebiet übersteigendes, Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung aus. Die Stadt Ballenstedt liegt im räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungsbereich der ehemaligen Kreisstadt Quedlinburg eines im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen Mittelzentrums.

2. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Badeborn und umfasst eine Fläche von etwa 1.674 m² aus dem Flurstück 19/1 Flur 3.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch gärtnerisch genutzte Fläche
- im Osten durch gärtnerisch genutzte Fläche
- im Süden durch bebauten Grundstück Neuer Weg 342
- im Westen durch die Straße Neuer Weg

3. Flächenbilanz

Grundstücksfläche gesamt Flurstück 19/1, Flur 3 1.674,00 m²

4. Städtebauliche Situation / Bestand

4.1 Plangebiet

Mit Beschluss vom 26.04.2018 hat der Stadtrat der Stadt Ballenstedt den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 13a i.V.m. 13b BauGB für das Plangebiet beschlossen.

Mit dem Ausweisen eines Plangebietes zur Bebauung mit einem Wohnhaus will die Stadt Ballenstedt der Nachfrage des Eigentümers Rechnung tragen.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Ballenstedt den Grundsatz, den ländlichen Raum als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung weiterzuentwickeln und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern.

4.2 Umgebung des Plangebietes

Die umgebende Bebauung im Osten und Süden besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Nutzgebäuden für Tierhaltung und Gewerbenutzung. In Richtung Westen ist keine Bebauung. Hier schließen sich gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5. Planrechtliche Festsetzungen und Erläuterungen

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gemäß:§9 Abs.1 BauGB getroffen:

5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen des Planbereiches werden in Anpassung an die vorhandenen bebauten Flächen entsprechend §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als "Mischgebiet" festgesetzt.

Zugelassen sind somit Wohngebäude gemäß §6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ: Für das ausgewiesene Baugrundstück wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,40 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind so zu bemessen, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung der Freiflächen bleibt. Die Berechnung der GRZ erfolgt gem. §19 Abs. 4 BauNVO. Die Grundfläche darf durch Garagen, Zufahrten und Stellplätze sowie sonstige im §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die GRZ um 50 v.H. überschreiten.

Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt (§20 Abs. 1 BauNVO). Die Firsthöhe ist auf 7,20 m begrenzt. Damit werden dem Auftraggeber mehr Möglichkeiten für die Gestaltung seines Neubaus gegeben und dem Anliegen des Auftraggebers somit Rechnung getragen.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

5.4. Weitergehende Festsetzungen

Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 2 BauNVO).

Erläuterung:

Die offene **Bauweise** entspricht der vorherrschenden Bebauung im Bereich in der Umgebung der Ortslage Badeborn.

Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend groß dimensionierte, unterirdische Zisternen (von mind. 2 m³) durch den Eigentümer zu sammeln ist und zur Bewässerung von Grünflächen im Außenbereich wiederzuverwenden ist.

Der Überlauf der Zisternen ist an Versickerungsbauwerke auf den Grundstücken anzuschließen. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen.

Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB): sind auf dem Grundstück zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ohne Normcharakter

7.1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. Bsp. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem DenkmSchG LSA unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren und auf die Meldepflicht hinzuweisen.

7.2 Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt

Das ausgewiesene Plangebiet liegt, wenn die Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegt, im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Ballenstedt. Nach dieser Baumschutzsatzung sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölze geschützt.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

8.1.1 Straßenverkehrsnetz

Das Grundstück liegt an der Straße „Neue Straße“ und ist somit verkehrstechnisch erschlossen. Der unmittelbare Bereich der Straße „Neue Straße“ im Plangebiet (Flurstück 19/1) und teilweise Flurstück 18 muss noch als Anliegerstraße durch den späteren Bauherrn ausgebaut werden. Der Ausbau hat mindestens in der Qualität zu erfolgen, die bis zum Haus Nr. 342 auf dem Flurstück 18, Flur 3, vorhanden ist.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung des ÖPNV (Buslinie) an das Plangebiet ist in der Straße „Am Teich“ vorhanden und ist für die Bewohner fußläufig zu erreichen.

8.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

8.2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Für befestigte Flächen auf dem Grundstück wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert.

Um im Rahmen der Forderung nach einem rationalen Umgang mit Wasser tätig zu werden, ist das anfallende Niederschlagswasser in ausreichend groß dimensionierte, unterirdische Zisternen (von mind. 2 m³) durch den Eigentümer zu sammeln und zur Bewässerung von Grünflächen wiederzuverwenden.

Der Überlauf der Zisternen ist an Versickerungsbauwerke auf den Grundstücken anzuschließen.

8.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz im Neue Straße gewährleistet.

8.2.3 Abwasserbeseitigung

Am Grundstück liegt die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation an.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Ballenstedt Ortsteil Badeborn.

8.2.4 Stromversorgung

Die Errichtung eines neuen Netzanschlusses zum Plangebiet ist nicht erforderlich.

Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung der Versorgungsanlagen geplant. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

8.2.5 Gasversorgung

Das Plangebiet kann über bestehende Gasversorgungsanlagen der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH in der Straße „Neue Straße“ bis Nr. 342 versorgt werden. Die Verlegung des Hausanschlusses erfolgt durch den Versorger bis in den Hausanschlussraum.

8.2.6 Telefonleitungen

Die Telefonie des Plangebietes kann durch eine Neuversorgung vom Kabelverzweiger aus nach Netzerweiterung sichergestellt werden.

8.2.7 Abfallentsorgung

Die vorhandene Straße „Neue Straße“ ermöglicht den Müllfahrzeugen die Zufahrt zur Müllsammelstelle.

9. Bodenordnung

Das Grundstück Flurstück 19/1, Flur 3 und wird in einen bebaubaren Bereich (westlicher Bereich) und einen unbebaubaren Bereich (östlicher Bereich) aufgeteilt.

Aufgestellt am: 17.05.2019

Planung und Verfahren:

**Ingenieurbüro Wegener UG
(haftungsbeschränkt) & Co. KG**
Bauplanungs- & Sachverständigenbüro
Otto-Kiep-Straße 9 • 06493 Ballenstedt
Tel.: 039483 / 535735 • Fax: 039483 / 535738
www.ingbuero-wegener.com
E-Mail: info@ingbuero-wegener.com

Anlage 1 – Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat am 26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss Nr. VI/219-26/18 zum Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Straße“ gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Ballenstedt,
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Ballenstedt,
Bürgermeister

3. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Straße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Ballenstedt,
Bürgermeister

4. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Neue Straße“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39,40 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ballenstedt,
Bürgermeister