

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Amtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt

Gemeinde: Ballenstedt
Gemarkung: Ballenstedt
Flur 7

ALK 6/2015 ©LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1-6010746/2011

Planzeichenerklärung rechtskräftiger Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl 0,2 bis 0,4
2.2 GFZ Geschossflächenzahl 0,3 bis 0,9
2.3 Zahl der Vollgeschosse max. II
① zwingend vorgeschrieben

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

--- Baugrenze
- - - - - Baulinie
o offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
▽ nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinien
▨ Verkehrsflächen
↑ Fußgängerbereich
▽ verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

⚡ Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

⬢ Parkanlage
○ zu erhaltender Baum

7. Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - - - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
□ Grundstücksgrenze

4. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet "Apfelallee"

Planteil A



Plangrundlage: DXF-Daten aus dem ALKIS, zur Verfügung gestellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen - Anhalt unter dem Aktenzeichen B82-6004857-21 im Maßstab 1:1000 mit Flurstück- und Hausnummern und dem Gebäudebestand.

Planzeichenerklärung 4. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 Bau NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl 0,4
2.2 GFZ Geschossflächenzahl 0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse II

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

— Baugrenze
o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinien
▨ Straßenverkehrsflächen, privat
▨ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

o unterirdisch

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

▨ Grünflächen, privat

7. Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
- - - - - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
□ Grundstücksgrenze
2691 Flurstücksnummer
□ Gebäude, Bestand
3.00 Bemaßung

Erklärung der Nutzungsschablone

Textteil B

Textliche Festsetzungen im Geltungsbereich

1. Art baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 (§ 17 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (§ 17 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse II (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Bauweise Offene (o) (§ 22 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsanlagen

4.1 Äußere Erschließung
Die äußere Erschließung des im Geltungsbereich befindlichen Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen Kirschallee und die Robert-Koch-Straße, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

4.2 Innere Erschließung
Die Bebauung an der Kirschallee wird von derselben erschlossen. Im Osten dieser Bebauung fängt die Erschließungstrasse in einer 5,50 m Breite von der Kirschallee an und verläuft von Norden nach Süden. Nach ca. 60 m biegt sie nach Westen und weitet sich trichterförmig aus auf einer Länge von ca. 35 m. Hier zweigt sie sich in zwei parallel verlaufenden Straßen in einer Breite von 5,00 m im Norden und 4,00 m im Süden, welche am westlichen Ende mit einander verbunden sind. Dadurch entsteht eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge darunter auch für 3-achsige Müllfahrzeuge. Dazwischen befinden sich 6 Carports. Die Häuserreihen im Norden und Süden der Erschließungsstraße werden von derselben erschlossen. Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße ausgebaut. Die Kirschallee ist ab Robert-Koch-Straße bis zur Einmündung der Erschließungsstraße nicht in ihrer endgültigen Form ausgebaut. Eine weitere verkehrliche Anbindung verläuft als Einbahnstraße nach Süden und verbindet die Erschließungsstraße des Plangebietes mit dem im Süden gelegenen Falkenweg. Die Fahrgasse hat eine Breite von 3 m.

4.3 Ruhender Verkehr
Die Stadt Ballenstedt hat keine eigene Stellplatzsatzung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Stellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken (1 WE = 1 P) zu errichten sind. Östlich der Fahrgasse in Richtung Falkenweg sind in einem 45° Winkel (50 gon) 16 Stück Stellplätze zur privaten Nutzung angeordnet. Sie haben eine Breite von 3 m und eine Länge von 4,90 m (gem. RAST 06).

4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Da die Straße im Privatbesitz bleibt, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Grundstückes Flurstücknummer 2691 festgesetzt.

Textliche Festsetzungen (übernommen aus dem genehmigten Bebauungsplan vom 12.02.2001)

5. Parkstellplätze

Die Parkstellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster mit mindestens 40% Fugenanteil).

6. Grundordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Pflanzung von heimischen Standortgerechten Bäumen: Je 20 angefangener m² versiegelter Fläche 1 Baum
6.2 Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubschraubern: Je 20 angefangener m² versiegelter Fläche 5 Sträucher
6.3 Pflanzung von empfohlenen Kletter- und Schlingpflanzen als Ausgleich für versiegelte Flächen: Je 20 angefangener m² versiegelter Fläche 5 Pflanzen bzw. 2 Pflanzen der Kategorie „starkwüchsig“ oder 4 Pflanzen der Kategorie „mäßig bis schwach wüchsig“.
6.4 Zu verwendende Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphylus	Sommerlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Populus nigra	Schwarzpappel

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhutchen
Ligustrum vulgare	Liguster / Reimweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wein
Polygonum Aubertii	Knoterich

Botanischer Name	Deutscher Name
Lonicera periclymenum	Weingeißblatt

6.5 Qualitätsmerkmale für Pflanzstoffe
Bäume: SIU 14 / 16, 3 x verpflanzt mit Ballen
Sträucher: H 60 bis 100 cm, ohne Ballen oder mit Ballen je Art
Stauden: in handelsüblichen Qualitäten mit Topfballen
Kletter- und Schlinggehölze in handelsüblichen Qualitäten mit Topfballen.
6.6 Pflanzung
Die Bepflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude oder baulichen Anlage auszuführen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
6.7 Baumpflanzungen
• Entlang der Kirschallee sind wechselseitig mindestens 50 Bäume untereinander im Abstand von mind. 15 m zu pflanzen,
• Entlang des Nelkenweges sind wechselseitig mindestens 20 Bäume untereinander im Abstand von mind. 25 m zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 den Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ in der Gemarkung Ballenstedt nach § 13 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2686, 2735 (tw.), 2736, 2689, 2690, 2691 und 524 (im rechtskräftigen Bebauungsplan Flurstücke 533/11 und 524). Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“ Nummer 05/2021 vom 15. Mai 2021 bekannt gemacht worden. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet, und gemäß Abs. 3 von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den umweltbezogenen Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ Fassung Mai 2021 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Fassung Mai 2021, einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ in der Gemarkung Ballenstedt, Fassung Mai 2021 bestehend aus Planzeichnung und Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nummer 07/2021 vom 17. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung Fassung Mai 2021 aufgefordert worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 2021 die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ in der Gemarkung Ballenstedt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

7. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ in der Gemarkung Ballenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

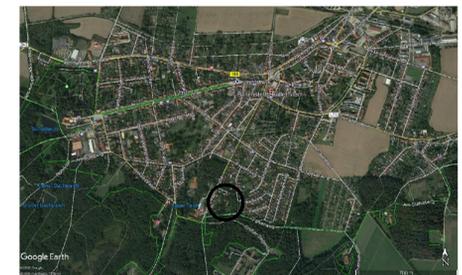
Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

8. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ in der Gemarkung Ballenstedt und die Begründung 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, sind im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nummer .../2021 vom2021 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Apfelallee“ in der Gemarkung Ballenstedt und die Begründung ist am 2021 wirksam geworden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister



Übersichtsplan o.M. Quelle: google earth, Auszug vom 09.04.2021

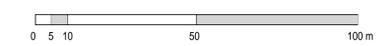
Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet Apfelallee"

4. Änderung

Stadt Ballenstedt
Landkreis Harz

Fassung: Satzung
Stand: Oktober 2021

Maßstab: 1:1.000



Landschaftsarchitektur
Stadt- und Dorfplanung
Ascherleben
06449
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin



Lindenstrasse 22
Ascherleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18