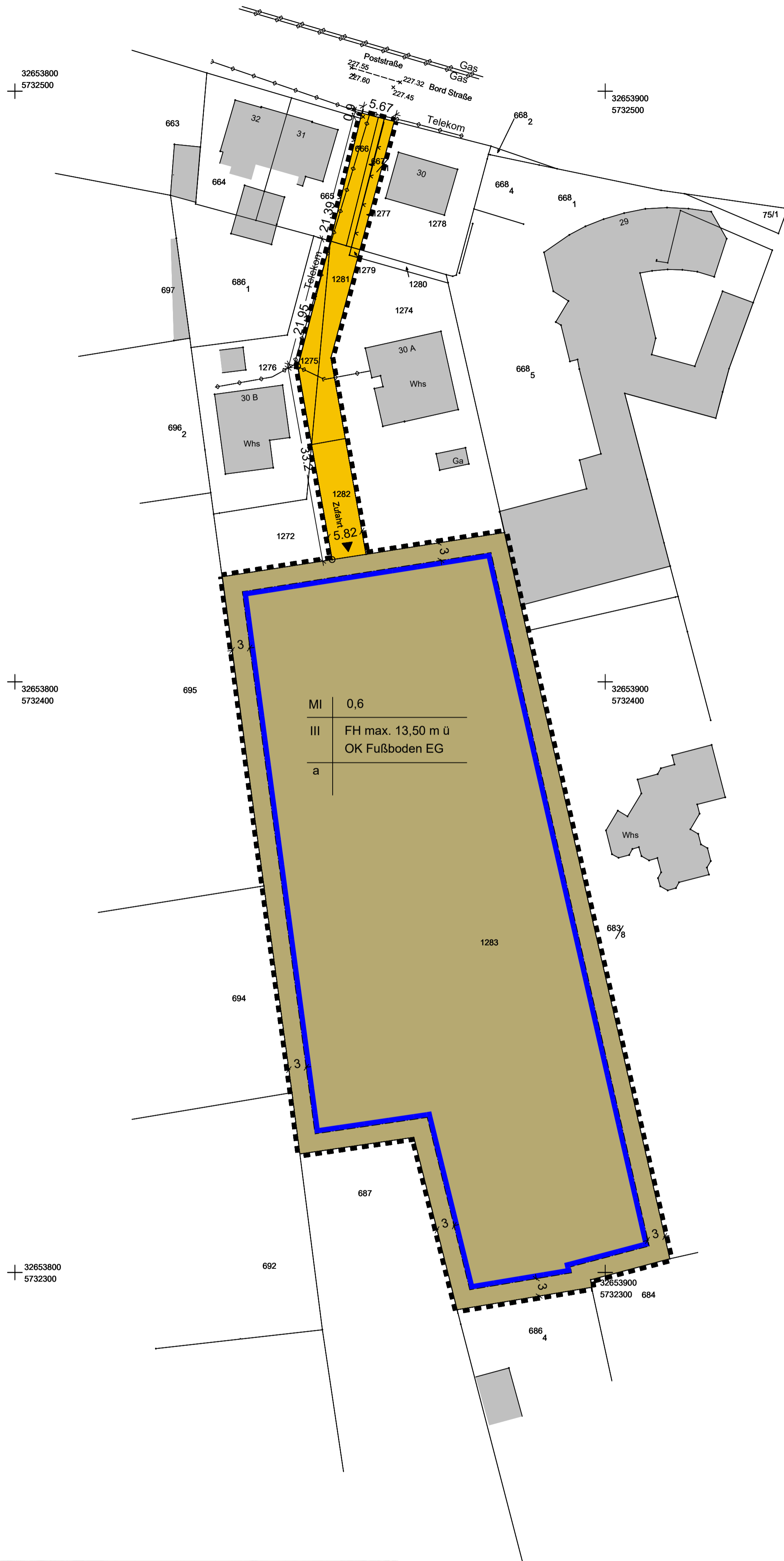


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Planteil A - Planzeichnung



- Planzeichenerklärung
gem. Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990
(BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl
FH max. 13,50 m Höhe der baulichen Anlage
OK Fußboden EG
III Zahl der Vollgeschosse
a Abweichende Bauweise
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
 - Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch
 - Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flurstück
1073 Flurstücksnummer
1,5 m Bemaßung
Zufahrt
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Höhe baulicher Anlagen | |
| Bauweise | | |

Textteil - Teil B

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen die Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.
1.3 Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt.
2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist zulässig.
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. III festgelegt.
2.4 Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen wird über die Festsetzung der Firsthöhe (FH) in Meter über Oberkante Fußboden Erdgeschöß geregt.
Die Firsthöhe darf max. 13,50 m ü. Oberkante Fußboden Erdgeschöß liegen.
2.5 Auftragsweise technische Gebäudeteile wie Lüftungsröhre, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen, Nebenanlagen und sonstigen Betriebseinrichtungen, Garagen und Stellplätzen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
3.3 Es wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt.
- 4. Verkehrserschließung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Poststraße“ aus Norden.
- 5. Festsetzungen gemäß Landesstraßengesetz LSA (StrG LSA)**
5.1 Gemäß § 6 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993, zuletzt geändert am 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 523), und durch Vorliegen der Voraussetzungen einer Widmung gemäß § 6 Abs. 3 StrG LSA wird folgende Verfügung getroffen:
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzte Straßenverkehrsfläche (nach 6.1 PlanZVO) Erschließungsstraße wird als öffentliche Straße gewidmet.
5.2 Die Verfügung erfolgt mit der Maßgabe, dass diese Widmung für die Erschließungsstraße mit dem Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe wirksam wird.
5.3 Die gewidmete Straße ist gemäß § 3 Abs. 1 StrG LSA der Straßengruppe „Gemeindestraßen“ zuzuordnen.
5.4 Beschränkungen auf Benutzungsarten, Benutzerkreise oder Benutzerzwecke gemäß § 6 Abs. 2 StrG LSA werden nicht verfügt.
5.5 Gemäß § 4 StrG LSA ist die gewidmete Straße in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Ballenstedt einzutragen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 19.10.2023 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Wohngebiet Poststraße“ in der Gemarkung Ballenstedt unter der Beschluss-Nr. VII/23-052 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 666, 667/1, 1277, 1279, 1275 und 1273 der Flur 6 in der Gemarkung Ballenstedt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt, Ballenstedter Stadtbote“, Nummer 11/2023 vom 18.11.2023 bekannt gemacht worden.
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 ist eine Umweltprüfung sowie eine Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. In einem beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 3 Abs. 2 Satz 2), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Wohngebiet Poststraße“, Fassung November 2023 beschlossen, die Begründung gebilligt und den Vorentwurf Fassung November 2023 einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung in der Fassung November 2023 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt vom 26.02.2024 bis 27.03.2024 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt, „Ballenstedter Stadtbote“, Nr. 02/2024, vom 24.02.2024 bekannt gemacht.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.01.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung Fassung November 2023 aufgefordert worden.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Poststraße“ Fassung April 2024 beschlossen, die Begründung gebilligt und den Entwurf Fassung April 2024 einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.12.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung Fassung April 2024 aufgefordert worden.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Poststraße“, Fassung April 2024, bestehend aus Planzeichnung und Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2023 bis einschließlich 2024 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt öffentlich ausliegen. 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, „Ballenstedter Stadtbote“, Nummer .../2024 vom2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 20.12.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Poststraße“ beschlossen und die Begründung gebilligt.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister

- Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Poststraße“ der Stadt Ballenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Poststraße“ der Stadt 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 „Ballenstedter Stadtbote“, Nummer .../2024 vom2024 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 Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Stadt Ballenstedt, den
Siegel Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Hauptsatzung der Stadt Ballenstedt** in der aktuellen Fassung

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ballenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Poststraße“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan.
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Ballenstedt und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Wohngebiet Poststraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.
Teil A Planzeichnung Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung
Teil B Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44
"Poststraße"

Stadt Ballenstedt
Landkreis Harz

Fassung: Entwurf
Stand: April 2024

Maßstab: 1: 500

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

ASD

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



Übersichtsplan o.M., Quelle: google earth, Auszug vom 13.11.2023