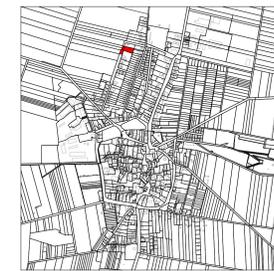


# BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 "Neue Straße"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:200



ÜBERSICHTSPLAN BADEBORN  
M 1:15000

### PRÄAMBEL

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Neue Straße", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 10 BauGB), wird erlassen:

### TEIL B - TEXT PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:  
**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die Flächen des Planbereiches werden in Anpassung an die vorhandenen bebauten Flächen entsprechend § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Nutzungen in einem Allgemeinem Wohngebiet sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**GRZ:**  
 Die Grundflächenzahl darf durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die GRZ um 50 v. H. überschreiten. Weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.

**Vollgeschosse:**  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

**Höhe:**  
 Die Firsthöhe ist i. M. auf 7,20 m begrenzt. Die Höhe bezieht sich auf das Urdünne des Weges vor dem Plangebiet.

**3. Weiterführende Festsetzungen**  
**Ver sicherung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Für befestigte Flächen auf dem Grundstück wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück ver sickert. 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 m) durch den Eigentümer zu sammeln und zur Bewässerung von Grünflächen wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an Versickerungsbauwerke auf den Grundstücken anzuschließen.

Die Versickerungsbauwerke sind als Rigolen oder, wenn diese nicht möglich sind, als Sickermulden nachzuweisen und auszuführen. Die Versickerungsbauwerke können im bebauten Teil oder im Bereich der Grünfläche angeordnet werden.

**4. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ohne Normcharakter**  
**4.1 Bodendenkmäler**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente wie z. Bsp. Schichten, Stängelsteine, Steinreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem DenkschG LSA unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entschärfung zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde bietet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren und auf die Meldepflicht hinzuweisen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
Grundflächenzahl	Bauweise	0,40	o

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Sonstige Strukturen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grundstücksgrenze

vorhandene Bebauung

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat am 26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss Nr. VI/220-26/18 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) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von 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) und dem Text (Teil B), 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 216 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39,40 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ballenstedt, ..... Bürgermeister

### KARTENGRUNDLAGE

Die Planungsunterlagen basieren auf der automatisch geländeten Liegenschaftskarte (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Gemeinde:	Ballenstedt
Bezirk:	Ballenstedt
Postleitzahl:	0613 2019
Verfahrensgenehmigung erteilt am:	04.03.2019
Aktezeichen:	B22-6004800-19

Statt Ballenstedt: [ALK 9/2015] © LVMGeo LSA (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-1-0310740/2011  
 Kartensystem: Vermessungsamt West © GeoBANKDE / LVMGeo LSA. [2018, B22-6004800-18]

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 37

### "Neue Straße"

### ENTWURF - Grundlage 2. Auslegung

STAND: Oktober 2019

Bebauungsplan Nr. 37

Neue Straße

06493 Ballenstedt OT Badeborn

Ingenieurbüro Wegener UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Bauplanungs- und Sachverständigenbüro

Otto-Kiep-Straße 9

06493 Ballenstedt

Tel. 039483/ 535 735

Fax 039483/ 535 738

**IBW**