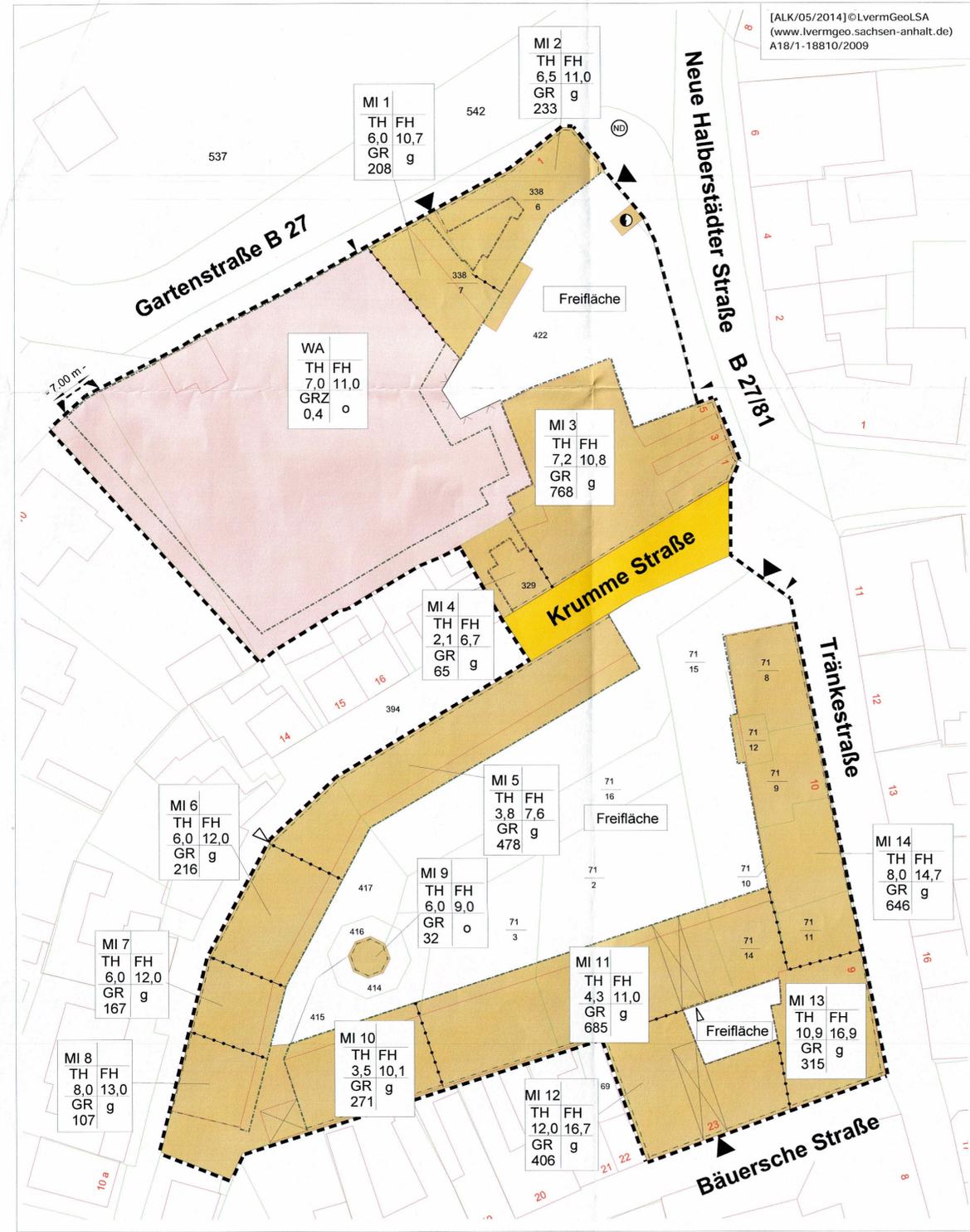


Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Teil B - Textliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch)

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind baulichen Anlagen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig. Dabei werden folgende zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht innerstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfs z.B. Autohandel, Möbel, Baustoffe; Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 300 m²; Tankstellen und Vergnügungstätten.

Mischgebiet (MI)
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind baulichen Anlagen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässig. Dabei werden folgende Nutzungen ausgeschlossen: nicht innerstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfs z.B. Baustoffe, Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 400 m²; Tankstellen und Vergnügungstätten.

II. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen und Grundflächenzahl
Bei der vorhandenen Bebauung im MI wird die jeweilige Grundfläche (GR) der Gebäud festgesetzt. Für die WA-Fläche der ehemaligen Gärtnerei Sander ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als maximale GRZ zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
Es werden die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als maximale Höhen über Oberkante der direkt angrenzenden Straße bzw. Freifläche wie folgt festgelegt:
WA, MI 1 und MI 2 - jeweils Gartenstraße
MI 3 - Neue Halberstädter Straße
MI 4 bis MI 8 - jeweils Krumme Straße
MI 9 bis MI 11 - jeweils angrenzende Freifläche Domäne
MI 12 und MI 13 - jeweils Bäuersche Straße
MI 14 - Tränkestraße

Bauweise und Baugrenzen
Innerhalb des Plangebietes sind für mögliche Neubebauungen die offene Bauweise (o) und für die bestehende Bebauung die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Ergänzend werden durch Baulinien und Baugrenzen die Baufenster bzw. Baufelder bestimmt.

III. weitere Festsetzungen

Ver- und entsorgungstechnische Erschließung
Die vorhandenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Gas, Elektro sowie Telekom) sind zu nutzen. Für die geplante Neubebauung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Sander ist die ver- und entsorgungstechnische Erschließung über die Gartenstraße zu realisieren. Dabei ist die Nachweis der Niederschlagsentsorgung rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Bodenschutz
Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und für Wege, Stellplätze und Zufahrten ist diese in Form von wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Hier sind z.B. Fugenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

Grünordnerische Maßnahmen
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Plangebiet innerhalb der Freiflächen umgesetzt werden. Sie sind mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vorher abzustimmen.

Denkmalrecht
Sämtliche Maßnahmen im Bereich der Baudenkmale (Tränkestraße 10 und Gartenstraße 1) sind rechtzeitig vorher mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Vor Tiefbauarbeiten sind Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14.9 DenkmSchG) erforderlich.

Verkehrliche Erschließung
Sämtliche bauliche und Nutzungsänderungen sind rechtzeitig vorher mit der Landesstraßenbaubehörde und der Verkehrsbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Ein weiterer Ausbau der vorhandenen Zufahrten aufgrund der intensiveren Nutzung ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Baugesetzbuch i.V.m. § 85 Bauordnung LSA)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz).

2. Dachform und Dachneigung

Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 45° festgesetzt; damit die vorhandene Baustruktur erhalten bleibt, und die geplanten Gebäude sich gut in das Stadtbild einfügen.

3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 und 2 dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung – BaunVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenerverordnung – PlanzV 90
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA
vom 20. Dezember 2005 (GVBl LSA S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl LSA S. 569, 577)

Verfahrensvermerke

zur Durchführung des Planverfahrens über den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) einschließlich Präambel

Präambel
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 12.09.2014 die Satzung über den Bebauungsplan „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 04.03.2013 beschlossen, das Planverfahren über den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am 27.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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 01.10.2014
Der Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 18.03.2014 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beteiligt.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 06.09.2014 den Planentwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

4. Mit Schreiben vom 17.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme über den Planentwurf aufgefordert. Sie wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

5. Zur Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 27.02.2014 über den Planentwurf unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) und die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 02.10.2014 öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die Hinweise gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, wurden am 22.09.2014 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 18.09.2014 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 01.10.2014 mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 18.09.2014 den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) sowie die Stelle bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.10.2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit Veröffentlichung die Satzung in Kraft tritt.

In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden.

Blankenburg (Harz), den 02.06.2015
Der Bürgermeister

11. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.

Blankenburg (Harz), den 01.10.2014
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz)

Stand: 08/2014

bestehend aus:

- der Planzeichnung (Teil A), M 1 : 500
- den textlichen Festsetzungen (Teil B)
- der örtlichen Bauvorschrift

erstellt durch die
Stadt Blankenburg (Harz)
Fachbereich Bauen und Planung
Team Planung