

# PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuche in der Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Ges. vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und Art. 21 des Ges. vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in der derzeit gültigen Fassung und des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) in der derzeit gültigen Fassung wird folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vbB-Plan) Nr. 01/03 "Harzer Symbiose" mit integrierter örtlicher Bauvorschrift erlassen:

### 1. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 BAUGB

- 1.1 Baugebiet:  
Das Baugebiet ist als Sondergebiet "Tourismus und Erholung" (laut Flächennutzungsplan) ausgewiesen.
- 1.2 Zweckbestimmung  
Gemäß Abs. 2 des § 10 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung wie folgt festgeschrieben:  
Gastronomie  
Beherbergung  
Betreiberwohnungen
- 1.3 Vollgeschosse / Höhenfestsetzung:  
Die Zahl der Vollgeschosse ist durch das vorh. Gebäude mit 3 Geschossen vorgegeben und als Höchstwert festgesetzt. Die vorhandene Traufhöhe bleibt unveränderlich.
- 1.4 Bauweise:  
Die Bauweise ist mit der vorh. Bebauung vorgegeben und ist als Einzelhaus festgesetzt. Weitere Baukörper sind nicht zulässig.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen:  
Die Stellung der baulichen Anlagen wird mit der vorh. Bebauung und der möglichen Erweiterung der Terrasse festgesetzt.
- 1.6 Stellplätze:  
Auf dem Grundstück sind 6 Stellplätze für Bewohner und Personal an bezeichneter Stelle vorzuhalten.  
Eine Überdachung der Stellplätze und wetterseitiger Schutz aus leichter Holzkonstruktion wird nicht verwehrt.  
Besucherstellplätze sind nicht gestattet.
- 1.7 Verkehrsfläche:  
Die als Verkehrsfläche gekennzeichnete Straße ist die einzige Zufahrt zur Erschließung und Versorgung.  
Der Zubringer zwischen B27 und Grundstück gilt als Forstweg und ist für den öffentlichen Verkehr durch Schranke gesperrt.  
Alle Verkehrsflächen auf dem Gelände sind versickerungsfähig herzurichten.  
Fahrbahnflächen der Erschließungsstraßen: wassergebundene Schotterdecke  
Stellplätze, Umfahrt: Schotterterrassen oder Rasengittersteine

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches und § 85 der BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01/03 "Harzer Symbiose"

### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich ist das Gebiet des vbB-Planes "Harzer Symbiose", ehemals Gelände Betriebsferienheim-Wilhelm-Raabe-Warte von Blankenburg  
Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Blankenburg im Außenbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des vbB-Planes erstreckt sich in der Gemarkung Blankenburg, Flur 42 über folgende Flurstücksnummern:

25/14	(2242,0 m <sup>2</sup> )
1272/25	(4734,0 m <sup>2</sup> )
Summe	(6796,0 m <sup>2</sup> )

### (2) sachlicher Geltungsbereich

1. Gebäude
  - 1.1 bei neuer Dacheindeckung: rote, unglasierte Beton- oder Tonziegel
  - Gaubenverkleidungen: Holz, Biberschwänze oder Zink,
  - Dachaussteigefenster: bis 6-pfännig
  - Traufhöhen und Dachüberstände sind beizubehalten.
- 1.2 Fassadenbekleidung: helle, auch farbig abgetönte feinkörnige Mineralputze oder Holzbeschlag
- Fassadengliederung: Holz- oder Stahlelemente (metallig, matt), kein Kunststoff, Berankung ist möglich

### 1.3 Fenster-, Tür- und Torrahmenmaterialien: Holz und/oder Metall

2. Grundstückseinfriedung  
transparente Umzäunungen aus natürlichen Baustoffen (auch Maschendraht) oder Hecken aus standorttypischen Straucharten sind möglich.  
Zaunhöhe bis 2,0 m

- (3) Ordnungswidrigkeit:  
Ordnungswidrig handelt nach § 83 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der § 2 bis 25 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 83 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis maximal EUR 500.000,- geahndet werden.

## III. ERSCHLIESSUNG

1. Verkehr  
Das Grundstück ist von der B 27 nur über Forstwege erreichbar.  
Öffentlicher Verkehr ist nicht zulässig.  
Für die Beherbergungs- oder Veranstaltungsgäste wird P + R - Verkehr ( Shuttle-Bus ) angeboten.
2. Trink- u. Brauchwasser  
Versorgung wird durch Anschluss der vorh. TW-Leitung an das Netz wieder hergestellt.  
Brauchwassereinspeisung aus vorh. Lösch- u. Regenwasserrückhaltebecken
3. Löschwasser  
Die Löschwasserversorgung erfolgt über den vorh. Lösch- u. Regenwasserrückhaltebecken.  
Eine Mindestvorhaltemenge von ca. 120 m<sup>3</sup> und Mindestdiefe von 2,00 m ist zu gewährleisten.  
Der Löschwasserteich wird mit Regenwasser bzw. zusätzlich aus dem TW- Netz gespeist.
4. Elektroenergie  
Die Versorgung mit Elektroenergie von den Stadtwerken Blankenburg ist gewährleistet.  
Zuschaltung von Strom aus betreibereigenem Block-Heiz-Kraftwerk ist möglich.
5. Wärmeversorgung  
Holz - Blockheizkraftwerk (Hackschnitzel) als Luftheizung, Sonnenkollektoren auf Dachsüdseite
6. Kommunikation  
Die ehem. Telefonleitung ist nicht mehr nutzbar  
Die Neuverlegung eines Telefonkabels ist nicht geplant.  
Eine Versorgung (Telefon, Fax, Internet) ist über Funk (D-Netz) bzw. über Satellit möglich.

Die Trassenführung aller Leitungen auf dem Gelände ist zu optimieren und so kurz wie möglich zu halten. Ein genauer Verlauf wird nicht vorgeschrieben, Baumbestand ist zu berücksichtigen.

## IV. ABWASSERBESEITIGUNG

1. Regenwasser  
Auffang in Regenwasserrückhaltebecken (Löschwasserbecken) - Nutzung als Brauchwasser  
Überschüssiges Regenwasser wird über die belebte Bodenzone versickert.  
Stellplätze und Wege werden wasserdurchlässig gestaltet.
2. Schmutzwasser  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer dezentralen Abwasserbehandlungsanlage mit Mikrofiltration-Membranen (vollbiologische Reinigungsstufe)

Zur Abwasserreinigung wird eine Membran-Kleinkläranlage mit Brauchwasserrückhaltung im KG (z.T. in dort vorh. Garage) installiert.  
Über im Keller installierte Brauchwassertanks und ein Hauswasserkwerk kann das geklärte und aufbereitetes Abwasser (Grauwasser) für die WC-Spülung wieder verwendet werden. Der Überlauf der geklärten Abwasser führt in eine Zisterne (vorh. ehem. KKA) und dient zur -Bewässerung der Grünflächen  
-Speisung des Löschwasserteiches (teilweise Verdunstung)

Überschüssige Wassermengen werden fachgerecht versickert  
Laut Bodengutachten stehen flachgründige Verwitterungsböden an.  
Aus diesem Grund wird ein mineralischer, feinkörniger Sickerhorizont als künstlicher Bodenaufbau über eine Fläche von mind. 200m<sup>2</sup> hergestellt.

Die Wasserleitungen für das Trink- und das Brauchwasser innerhalb des Gebäudes werden entsprechend getrennt.

Unwirtschaftlichkeitserklärung durch den Trink- und Abwasserverband Blankenburg ist eine Voraussetzung zur Einrichtung der dezentrale Abwasserbeseitigung

## V. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung ist auf Grund des Zustandes der Zufahrtstraße nicht am Grundstück möglich.  
Die Aufstellung der Müllbehälter erfolgt an der Druckerhöhungsstation-Pumpenhäuschen an der B 27.  
Die benötigte Anzahl von Abfallbehältern soll sich am jeweiligen Bedarf und Aufkommen orientieren. Begonnen wird mit je 2 x 240l - Behältern für Hausmüll und Papier.

## VI. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

### GRÜNFLÄCHEN

Die beiden Flurstücke werden zum großen Teil durch Baumbestand unterschiedlicher Höhe charakterisiert. Die dafür weiterhin ausgewiesene Flächen sollen diesen Waldcharakter bewahren. Deshalb ist hier der Bewuchs (Bäume wie auch Unterholz) nicht durch Fremdpflanzungen zu verändern.  
Die Grünflächen um das Gebäude herum werden zur Zeit durch Grasflächen mit offenem Baum- und Strauchbewuchs gebildet.  
Offene Rasenflächen zur Nutzung durch Gäste bzw. Flächengestaltung mit Pflanzkübel u.ä. sollten beibehalten werden.  
Der Platzbedarf der ausgewachsenen Pflanzen ist zu berücksichtigen.

Obwohl aufgrund der nur in geringem Maße vorzunehmenden und gestatteten Baumaßnahmen kein erheblicher Eingriff in die dem Naturschutzgesetz unterliegenden Bereiche zu erwarten ist (kein Neubau, kaum Versiegelung, möglichst geringe Erdarbeiten durch optimierte Trassenführung), soll mit den Festlegungen zu Erhalt und Bepflanzung der Grünflächen eine Ausgleichsmaßnahme geschaffen werden. (§ 8 BNatSchG)

Erforderliche Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch externe Pflanzmaßnahmen in Flächenpools Kirschweg / Hirschtor in Blankenburg. (4 - 6 Bäume)

Auswahl möglicher Pflanzen

Bäume	Sträucher	Klettergehölze
Bergahorn	Traubenkirsche	Efeu
Winterlinde	Traubenhollunder	Waldrebe
Rotbuche	Haselnuss	Wein
Weißbuche	Schlehe	
Feldahorn	Wildrose	
Birke	Gem. Schneeball	
Eberesche	Pfaffenhütchen	
Salwiede		