

TEXT (TEIL B)

Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (gemäß §87 Abs.4 BauO LSA)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind im „Sondergebiet Kurgastzentrum“, Baufeld 1 und 2:

- Für die Erholungs- und Gesundheitsfunktion notwendige Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Kurgastzentrums. Auf der ca. 12.000 m² großen Fläche soll ein Kurgastzentrum mit einer physiotherapeutischen Praxis, einem Sauna- und Wellnessbereich und einem Bewegungs- und Gesundheitsbad untergebracht werden. Die Gebäudeteile werden durch Freiflächen mit einem Kur- und Saunagarten und Außenbecken ergänzt.
- Öffentliche Einrichtungen, die der touristischen und gesundheitlichen Information dienen sowie Anlagen für die Kurverwaltung.
- Anlagen und Einrichtungen für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 Bau NVO, die der Gesundheit und Erholung dienen.
- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes und der dazugehörigen Versorgung des Gebietes dienende Läden, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung sowie nichtstörende Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und touristische Zwecke, wie Geschäfte, Gastronomie, Ausstellungen und Kongresse.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Kurbetrieb zugeordnet sind.

Allgemein zulässig sind im „Sondergebiet Kurgastzentrum“, Baufeld 3, 4 und 5:

- Öffentliche Einrichtungen, die der touristischen und gesundheitlichen Information und der Gesundheitserhaltung dienen sowie Anlagen für die Kurverwaltung.
- Anlagen und Einrichtungen für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 Bau NVO
- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungsgewerbes und der dazugehörigen Versorgung des Gebietes dienende Läden, zur Freizeitgestaltung und zur Aus- und Fortbildung sowie nichtstörende Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und touristische Zwecke, sowie dessen angegliederte Nutzungen wie Geschäfte, Gastronomie, Ausstellungen und Kongresse.
- Appartements, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Wohngebäude

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 der BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die GRZ wird im WA auf 0,4

im SO KGZ, Baufeld 1, 2 auf 0,5; Baufeld 3, 4, 5 auf 0,4

im Mischgebiet auf 0,4.

in den Flächen für Gemeinbedarf (FlFG) 1 mit 0,5; in den FlFG 2,3, 4 mit 0,3 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planzeichnung als Höchstmaß:

SO KGZ

Baufeld 1: I-II

Baufeld 2: maximale Höhe der Kuppel 15 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Mindesthöhe der Kuppelspitze ist 7 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe

Baufeld 3: maximale Höhe 12m über Erdgeschoßfußbodenhöhe

Baufeld 4: Die Traufhöhe der benachbarten, denkmalgeschützten Gebäude ist als maximal zulässige Traufhöhe aufzunehmen.

Baufeld 5: beinhaltet das nach §2 Denkmalschutzgesetz des LSA denkmalgeschützte Ensemble „Gut Voigtländer“. Ersatzbauten, bauliche Ergänzungen oder die Innengestaltung haben sich den Zielen und Erfordernissen des Denkmalschutzes anzupassen

FlFG 1 (Schul- und Sportanlage): maximal 10 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe

FlFG 2 (August-Bebel-Schule): maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse III. Traufhöhe des bestehenden Schulgebäudes ist aufzunehmen

FlFG 3 (Schulstandort) maximal III Vollgeschosse

FlFG 4 (Sozialen Zwecken dienendes Gebäude): maximal II Vollgeschosse

WA: maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse II, Bereich zwischen Neue Halberstädter Str. und Michaelistener Str. II-III

Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

gemäß §23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO kann mit Vorsprüngen ausnahmsweise 1m überschritten werden

Bauweise

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im WA und im MI. Die Gebäude können als Einzelhäuser,

Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wenn die Länge der Gebäude nicht mehr als 50m beträgt.

Stellplätze und Zufahrten

WA und MI: private Stellplätze sind innerhalb des Baufeldes unterzubringen

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge sind den Anforderungen entsprechend auszubilden

II. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurgastzentrum, Blankenburg (Harz)“ (gemäß §87 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA))

1. Anforderungen an die Gestaltung der Dachform:

im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI): Satteldach

im Sondergebiet KGZ im Baufeld 1: Satteldach oder Pultdach

im Baufeld 2: Kuppeldach

2. Anforderungen an die Dachneigung:

Sondergebiet Kurgastzentrum:

Dachneigung im Baufeld 1: maximal 35°, Dächer mit einer Neigung von <math>< 7^\circ</math>

sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen

Dachneigung im Baufeld 3: mindestens 30°