

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe (FH) darf 11,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die 'Helsinguer Straße'. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur 'Helsinguer Straße' auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet VA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und unterirdischen Anlagen sind auf 75 v.H. erhöht.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Gemäß § 8 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind Schottergräben ausgeschlossen.
Stellplätze und deren Zufahrt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes VA sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1988 "Einflussverhältnisse für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
¹ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsausschusses der Stadt Blankenburg während der Dienststunden eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

- Baumschutzsatzung**
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem Sachgebiet Grünanlage vereinbar ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Blankenburg (Harz) (Stand vom 20.07.2021) ist zu berücksichtigen.
- Stellplatzsatzung**
Die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Blankenburg (Harz) als örtliche Bauvorschrift vom 10.03.2004 ist zu berücksichtigen.
- Nicht überbaubare Fläche des beauftragten Grundstücks**
Es gilt der § 8 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.03.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660).

HINWEISE:

- Kampfmittel**
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzabteilung des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
- Bodenschutz**
Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz. Die bei den Erschließungsmaßnahmen erforderten Aktivitäten (z. B. Erde und Steine, Straßenabwusch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.
- Bodendenkmal**
Das Vorhaben liegt im Bereich archaischer Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2.2). Es handelt sich um Siedlungsreste des Neolithikums und der Eisenzeit und um Körper- und Brautgrabfelder des Neolithikums, der Eisenzeit und des Mittelalters. Die Fundplätze sind bereits seit Jahrzehnten bekannt, entdeckt wurden sie u.a. beim Lehmabbau unmittelbar nördlich des Vorhabensgebietes.
Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Tätigkeitsmaßnahmen führen zu Zerstörungen an der archaischen Kulturdenkmalssubstanz. Aus archaischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA § 14.9 gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archaische Ausgrabungen zur Dokumentation der archaischen Kulturdenkmalssubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archaische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archaischen Ausgrabungen durchführen zu können, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung zu setzen.
Nach dem gegenwärtigen Stand sind keine gesicherten Aussagen zum Umfang der erforderlichen archaischen Dokumentationsarbeiten möglich, da keine Informationen zu den geplanten Bodeneingriffen und kaum Kenntnisse zur archaischen Befundsituation (qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) im Vorhabensgebiet vorliegen. Aus Gründen der Planungssicherheit wird deshalb dringend empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschritt eine archaische Baugrunderkundung durchzuführen. Ausgehend von einem Ergebnis sind gesicherte Aussagen zum archaischen Dokumentationsumfang (französisch und zeitlich) möglich.
Unabhängig von den durchzuführenden archaischen Dokumentationsarbeiten sind die ausbleibenden Bestände sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde zu belegen. Nach § 9.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.
- Heizölverbraucheranlage**
Sollten die Wohnhäuser mit einer Heizölverbraucheranlage ausgestattet werden, so ist diese gem. § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wAStV) sechs Wochen im Voraus schriftlich bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen. Weiterhin wird die Heizölverbraucheranlage aufgrund der Lage, Bauweise (oberirdisch/unterirdisch) und der noch unbekanntem Größe (Planungsform) vor Inbetriebnahme und ggf. anschließend alle 2,5 bis fünf Jahre (Sachverständigen) prüflich.
- Artenschutz**
Artenschutzrechtliche Sperren
Artenschutzrechtliche Sperren (§ 11.03.-30.09.) gemäß § 39 BNatSchG sind anarbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.
Artenschutzrechtliche Kontrolle
Vor Bauauftragsübergabe und vor Abtrieb der Gartenhäuschen diese auf das Vorhandensein geschützter Tierarten zu kontrollieren (artenschutzrechtliche Kontrolle). Auf den § 44 BNatSchG „Vorarbeiten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ wird hingewiesen. Der Abtrieb ist anzeigepflichtig.

Integrierte örtliche Bauvorschrift:

- (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21/22 Wohnbebauung Helsinguer Straße 1 Stadt Blankenburg (Harz) anzuwenden und regelt die gestalterischen Festsetzungen.
 - Außenhaut der Hauptgebäude**
2.1 Kunststofferhöhungen der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.
2.2 Nicht zulässig sind Farbflächen, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classo entsprechen:
RAL 1016 (Schwefelgelb) RAL 1018 (Zinkgelb) RAL 1028 (Leuchtgelb)
RAL 2005 (Leuchtorange) RAL 2007 (Leuchtrotorange) RAL 3004 (Leuchtrot)
RAL 3025 (Leuchtblau) RAL 4003 (Erlegrün) RAL 4005 (Tiefgrün)
RAL 5012 (Lichtblau) RAL 5015 (Himmelblau) RAL 5017 (Verkehrsblau)
RAL 6017 (Mauve) RAL 6018 (Gelbgrün) RAL 9005 (Tiefdunkelblau)
 - Zubehör Dachfläche**
3.1 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
 - Zäune und Einfriedungen**
4.1 Zäune und Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zur öffentlichen Straße zulässig und sind als durchsichtige Zäune auszuführen.
4.2 Zulässige Materialien sind Holz oder Metall.
 - Geländeveränderungen**
Das vorhandene Gelände darf nicht wesentlich durch Neuaufschüttungen und Neugrabungen verändert werden. Es ist nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherzustellen. Das Bauvorhaben soll sich ohne unzulässig wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügen. Das Baugrundstück muss sich dem Niveau der Nachbargrundstücke und der Straße anpassen.
Neuaufschüttungen und Neugrabungen sowie neu angelegte Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 0,5 m zu den Nachbargrundstücken und zur Straße verändern.
 - Gemülmigkeitspflicht**
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Blankenburg (Harz), soweit kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrigkeit handelt, wer nach § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5000 € geahndet und mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

VA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

VA 0.4 1.2 III E o FH Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Firsthöhe

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrt

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

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

Legende

— Zaun	• Wasserschleier	— Flurstücksgrenze
— Tor	• Kanaldeckel	717 258 Flurstücksnummer
— Hecke	• Schachtdeckel	↔ Zugehörigkeitslinien
• Baumreihe	• Ablauf	
• Laubbäum Stammdurchmesser	• Hydrant	
• Nadelbaum Stammdurchmesser	• Wasseranschluss	
• M. Metallring	• Verkehrsschild	
• Geländehöhe	• Ortseingangsschild	
D Deckbohle	• Laterne	
	• Holzmast	
	• Betonmast	
	• Schaltkasten	
	• Elektroleitung	

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 3b des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712, 713), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) den Bebauungsplan Nr. 21/22 "Wohnbebauung Helsinguer Straße 1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Blankenburg (Harz), 01.11.2022
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 21.04.2022.
Blankenburg (Harz), 01.11.2022
Bürgermeister
- Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Blankenburg (Harz)
Gemarkung: Blankenburg
Flur: 36
Stand der Planunterlagen: 28.10.2021
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Aktenzeichen: A18/1-16810/2009)

Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am 21.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/22 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/22, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht worden.
Blankenburg (Harz), 01.11.2022
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.06.2022 aufgefordert worden.
Blankenburg (Harz), 01.11.2022
Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 13.10.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2022 als Satzung beschlossen.
Blankenburg (Harz), 01.11.2022
Bürgermeister

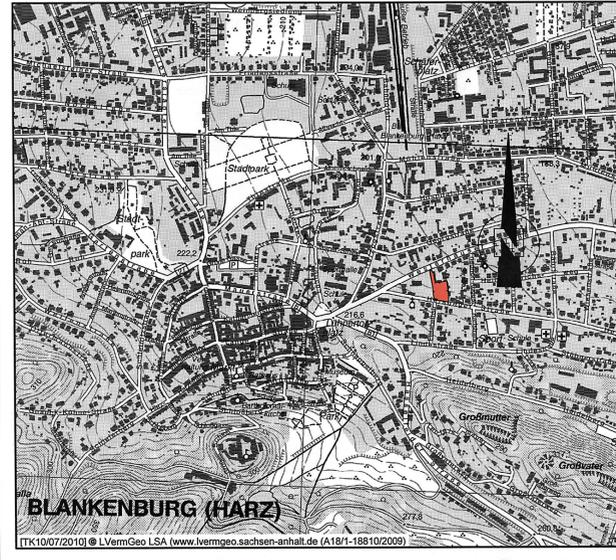
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und integrierter örtlichen Bauvorschrift (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), 01.11.2022
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 21/22 in der Fassung vom Juli 2022 am 01.11.2022 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Blankenburg (Harz), 07.11.2022
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/22 wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38671 Ilsenburg/Harz
Ilsenburg/Harz, _____



Stadt Blankenburg (Harz)
Bebauungsplan Nr. 21/22
"Wohnbebauung Helsinguer Straße 1"
- mit integrierter örtlicher Bauvorschrift -

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1192, 1181/8, 1181/11, 1181/7 und 1182/1 der Flur 36
Gemarkung Blankenburg

Maßstab: 1:500
Juli 2022

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38671 Ilsenburg/Harz