

Textliche Festsetzungen - Teil B - (gemäß § 9 Baugesetzbuch)

- Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind alle baulichen Anlagen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als maximale GRZ festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird mit 12 m über Oberkante der westlich angrenzenden Straße Am Hasenwinkel festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen Bau-/ Gebäudeteile mit einer Fläche von maximal 15 % der Gesamtfläche der baulichen Anlagen die Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten.

- Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ein- und Ausfahrtsbereich von der Michaelsteiner Straße aus.

- Schmutzwasserbeseitigung

Bei der Schmutzwasserbeseitigung sind die Regelungen der Indirekteinleiterverordnung (IndEinIVO) und die Anforderungen der Abwasserverordnung zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungs- bzw. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) -Verfahren wird festgestellt, ob Regelungen nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. mit § 1 IndEinIVO erforderlich werden.

- Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagswassereinleitmenge aus dem B-Plangebiet in die öffentliche Regenwasserbeseitigungsanlage ist begrenzt auf von $Q_{max} 35 \text{ l/s}$.

Die erforderliche Reduzierung der zulässigen Einleitmenge ist durch Regenrückhaltemaßnahmen nach DWA – Arbeitsblatt 117, Versickerungsanlagen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 oder auch in Kombination von Regenwasserbeseitigungsvarianten auf dem Grundstück gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (nach §§ 8 – 10 WHG) nachzuweisen.

- Bodenschutz

Die Versiegelung auf den Grundstücken ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen. Als geeignete Maßnahmen sind die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Hier sind z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken zulässig.

- Immissionsschutz

Auf Grundlage der vorliegenden „Schalltechnischen Untersuchung zur Lärmkontingierung“ von ökö-control GmbH (Stand 2005) als Bestandteil der Standortdokumentation Industriegebiet Blankenburg (Harz) dürfen die ansiedlungswilligen Betriebe im Gebiet der 2. Änderung des B- Planes „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“ folgenden maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) nicht überschreiten:

55 dBA/ m² am Tag und 40 dBA/ m² in der Nacht.

Rechtliche Grundlage der schalltechnischen Berechnung und Kontingierung bilden die TA Lärm und die DIN –ISO 9613-2. Als Bezugsfläche für die Überprüfung der Einhaltung des

FSLP im Bundesimmissionsschutz-/ Baugenehmigungsverfahren gilt die Fläche des Betriebsgrundstückes.

Der Nachweis der festgesetzten Geräuschkontingente ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren zum Anlagenbetrieb rechnerisch auf der Grundlage der TA Lärm und der darin genannten Normen und Vorschriften der zuständigen Behörde vorzulegen. Bezugsfläche ist die vom Vorhaben beanspruchte Grundstücksfläche (Größe des Betriebsgrundstücks). Der Nachweis hat direkt mit der Beziehung $Lw'' = Lw - 10 \lg F$ zu erfolgen, wobei Lw'' der vom Vorhaben verursachte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel, Lw der gesamte Schallleistungspegel der dem Vorhaben zuzurechnenden Lärmquellen in dB(A) und F die Fläche des Betriebsgrundstücks in m^2 ist. Wird der festgelegte FSLP durch ein Bauvorhaben bei Anwendung des direkten Nachweises überschritten, so ist es dennoch zulässig, wenn über einen indirekten Nachweis, auf der Grundlage einer überschlägigen oder detaillierten Prognose nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass der aus dem unter Pkt. 1 festgesetzten Geräuschkontingent und der Betriebsgrundstücksgröße F an den maßgeblichen Immissionsorten resultierende Teil-Immissionspegel durch das Vorhaben eingehalten wird.

Die Berücksichtigung von Schallminderungen durch Abschirmungen oder Richtwirkungen der Geräuschquellen ist möglich.

- Grünordnerische Maßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet wie folgt umzusetzen:

- Innerhalb der nicht versiegelten Flächen (i.S. des § 19 BauNVO) sowie der nicht überbaubaren Flächen (i.S. des § 23 BauNVO) erfolgen Strauchpflanzungen (mind. 1 Strauch pro $5 m^2$) und Landschaftsrasen
- auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ erfolgt eine 2-reihige Baum-/ Heckenpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzverbund $1,5 \times 1,5 m$ als Sträucher und jede 7. Pflanzstelle der 1. Reihe als Baum.

Für die grünordnerischen Maßnahmen sind gemäß Pflanzliste heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanz- und Pflegevorgaben werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig vor Ausführung abgestimmt.

Pflanzliste: Es ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:

- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Salix caprea (Salweide)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

Verfahrensvermerke

zur Durchführung des Planverfahrens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) mit Umweltbericht

Präambel

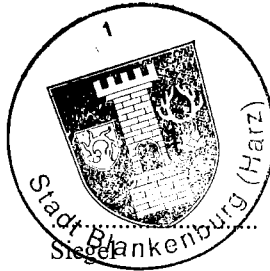
Aufgrund des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in seiner derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom ~~20.10.2016~~ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) als Satzung erlassen.
Die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am ~~01.07.2015~~ beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ~~25.07.2015~~ im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Blankenburg (Harz), den

~~25.11.2016~~.....



[Handwritten Signature]
.....
Der Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom ~~27.07.2015~~ 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

~~25.11.2016~~.....

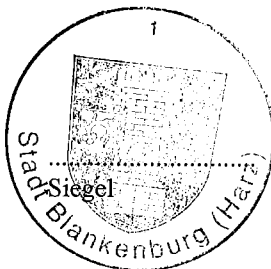


[Handwritten Signature]
.....
Der Bürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ~~01.07.2015~~ den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) beschlossen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Weiterhin wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Blankenburg (Harz), den

~~25.11.2016~~.....

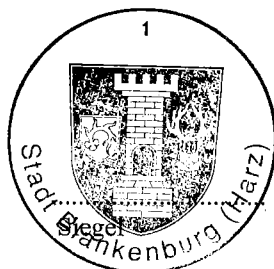


[Handwritten Signature]
.....
Der Bürgermeister

4. Gemäß § 4 Abs. 1 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ~~27.07.2015~~ frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016

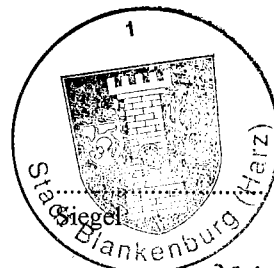



Der Bürgermeister

5. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vom ~~03.08.2015~~ bis einschließlich ~~04.07.2015~~. Somit wurden die 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 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde am ~~25.07.2015~~... im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016

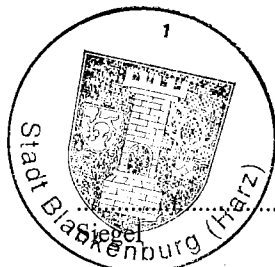



Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ~~29.10.2015~~ die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ~~18.11.2015~~ mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016

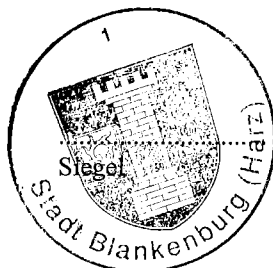


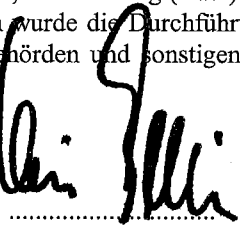

Der Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am ~~29.10.2015~~ den Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) beschlossen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016

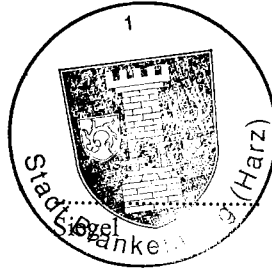



Der Bürgermeister

8. Mit Schreiben vom 18.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und Begründung zur Stellungnahme aufgefordert. Sie wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Zur Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 18.11.2015 über den Planentwurf unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....

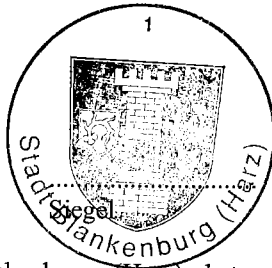


[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) und die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.11.2015 bis einschließlich 18.12.2015... öffentlich ausgelegt. Der Ort und die Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 07.11.2015... ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....

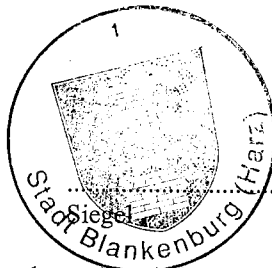


[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 17.03.2016 die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 04.04.2016 mitgeteilt worden.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....

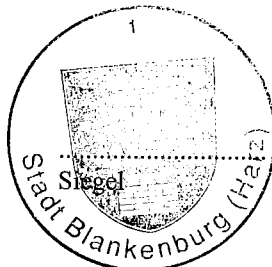


[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 17.03.2016 beschlossen, den Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....

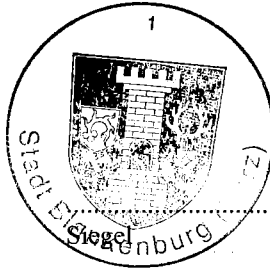


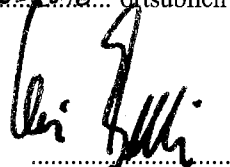
[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister

12. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.04.2016... bis einschließlich 09.05.2016... öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 26.03.2016... ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....

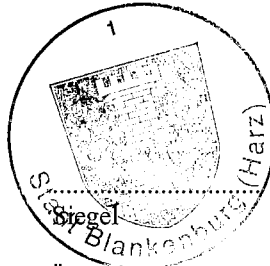


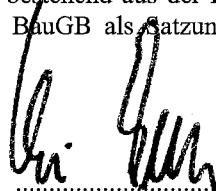

.....
Der Bürgermeister

13. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 20.10.2016..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, 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 mit Umweltbericht gebilligt.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....

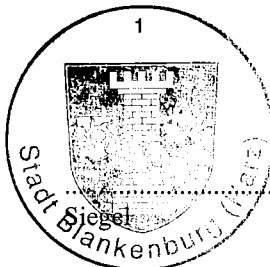


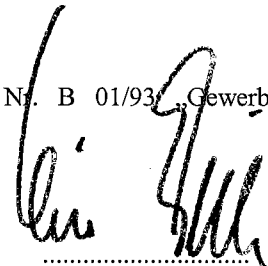

.....
Der Bürgermeister

14. Die Satzung über wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 „Gewerbegebiet III- Mönchenbreite“, Blankenburg (Harz) hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den

25.11.2016.....




.....
Der Bürgermeister

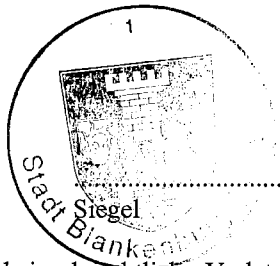
15. Die Stelle bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.11.2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden.

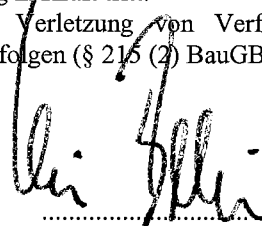
Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit Veröffentlichung die Satzung in Kraft tritt.

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

20.12.2016.....




.....
Der Bürgermeister

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

Blankenburg (Harz), den

.....

.....
Der Bürgermeister

.....
Siegel