

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 In Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
In Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- 1. Baumschutzsatzung
Grundbestand 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.
2. Stellplatzsatzung
Die Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Blankenburg (Harz) als örtliche Bauvorschrift vom 10.03.2004 ist zu berücksichtigen.

HINWEISE:

- 1. 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.
2. 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 erforderlichen Aktivitäten (z. B. Erde und Steine, Straßenbauabbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.
3. Bodendenkmal
Das Vorhaben liegt im Bereich archaischer Kulturdenkmale (gem. DenkmalSchG LSA § 2.2). Es handelt sich um Siedlungsreste des Neolithikums und der Eisenzeit und um Körper- und Brandgräberfelder 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 (DenkmalSchG LSA § 9). Tiefbauarbeiten führen zu Zerstörungen an der archaischen Denkmalsubstanz. Aus archaischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. DenkmalSchG 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 Denkmalsubstanz und zur Fundbergrabung 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 Planungsicherheit wird deshalb dringend empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschritt eine archaische Baugrunderkundung durchzuführen. Ausgehend von diesen Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archaischen Dokumentationsumfang (horizontal und vertikal) möglich. Unabhängig von den durchgeführten archaischen Dokumentationsarbeiten sind die ausbleibenden Bestände sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unvermutet freigelegter archaischer Funde oder Befunde zu berichten. Nach § 9.3 DenkmalSchG 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.

Integrierte örtliche Bauvorschrift:

- 1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21/22 Wohnbebauung Helsunger Straße 1 Stadt Blankenburg (Harz) anzuwenden und regelt die gestalterischen Festsetzungen.
2. Außenhaut der Hauptgebäude
2.1 Kunststoffeinfassungen der Gebäudefassaden sowie grelle, neonfarbene oder fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.
2.2 Nicht zulässig sind Farbtöne, die der folgenden Farbsammlung RAL-Classic entsprechen:
RAL 1016 (Schwefelgelb) RAL 1018 (Zinkgelb) RAL 1028 (Leuchtgelb)
RAL 2005 (Leuchtorange) RAL 2007 (Leuchtblauorange) RAL 3004 (Leuchtblau)
RAL 3028 (Leuchtrot) RAL 4003 (Erdbeertöne) RAL 4010 (Feuerrot)
RAL 5012 (Lichtblau) RAL 5015 (Himmelsblau) RAL 5017 (Verkehrsbau)
RAL 6017 (Maigrün) RAL 6018 (Gelbgrün) RAL 9005 (Tiefeswarz)

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-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche

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

Einfahrt
Einfahrtbereich

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

Legende
Zaun, Tor, Hecke, Baumreihe, Leuchtbäum, Stammdurchmesser, Nadelbaum, Stammdurchmesser, M-messung, Geländehöhe, Deckelbohle, Wasserschieber, Kanaldeckel, Schachtdeckel, Ablauf, Hydrant, Wasseranschluss, Verkehrsschild, Ortseingangsschild, Laterne, Holzmast, Betonmast, Schaltkasten, Elektroleitung, Flurstücksgrenze, Flurstücknummer, Zugehörigkeitslinien

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. 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 Helsunger Straße 1' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorliegenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Blankenburg (Harz) 01.11.2022
Bürgermeister

Verfahrensvermerk
1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Blankenburg (Harz) vom 21.04.2022.
Blankenburg (Harz) 01.11.2022
Bürgermeister

2. 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 (Aktienzeichen: A18/1-18810/2009)

3. 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 ausliegen.
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

4. 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

5. 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 01.11.2022 als Satzung beschlossen.

Blankenburg (Harz) 01.11.2022
Bürgermeister

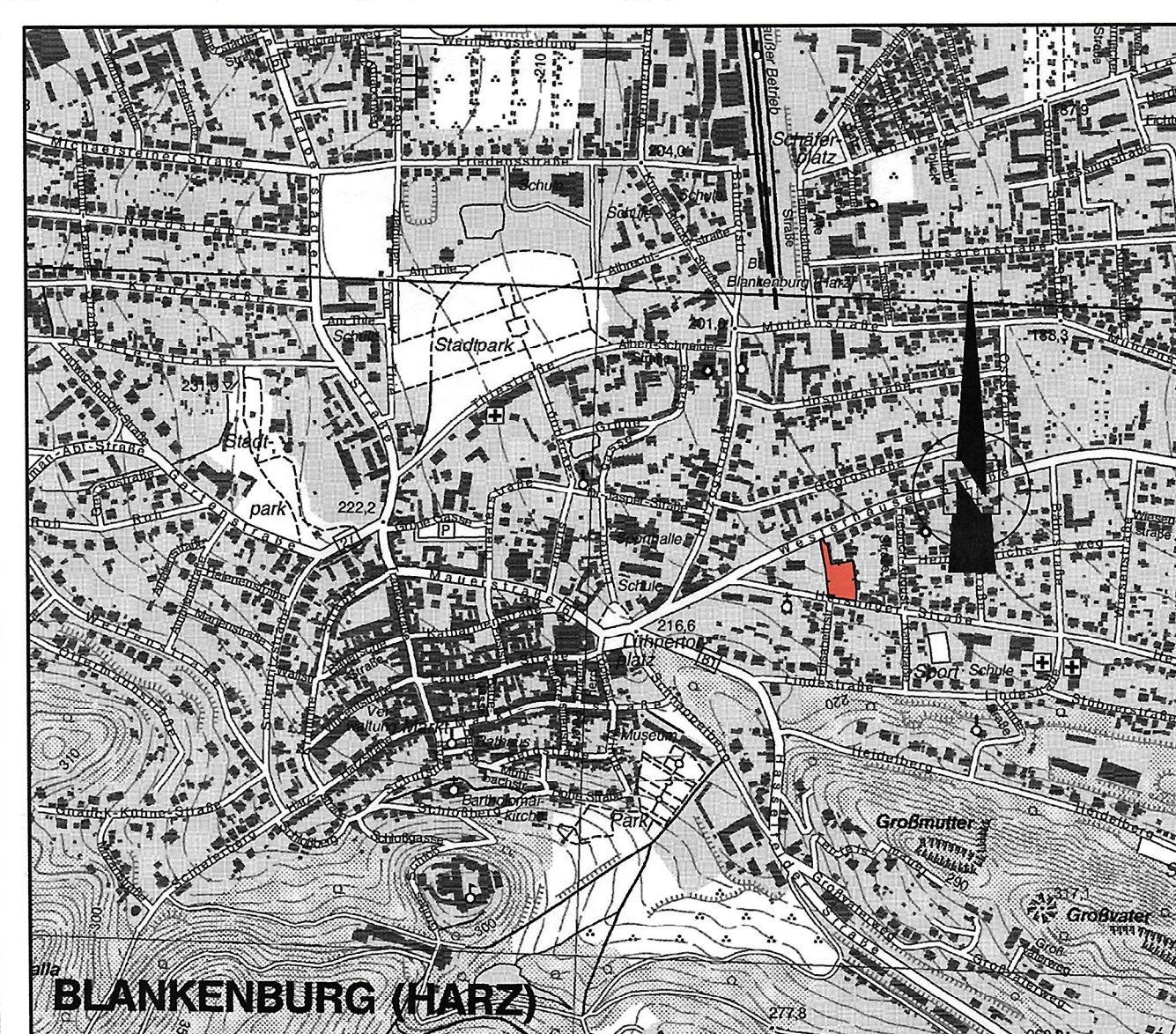
6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen und integrierter örtlichen Bauvorschrift (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz) 01.11.2022
Bürgermeister

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 21/22 in der Fassung vom 01.11.2022 am 02.11.2022 im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfalls- und Formvorschriften und von Mängeln in 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

8. 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
Helsunger 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