

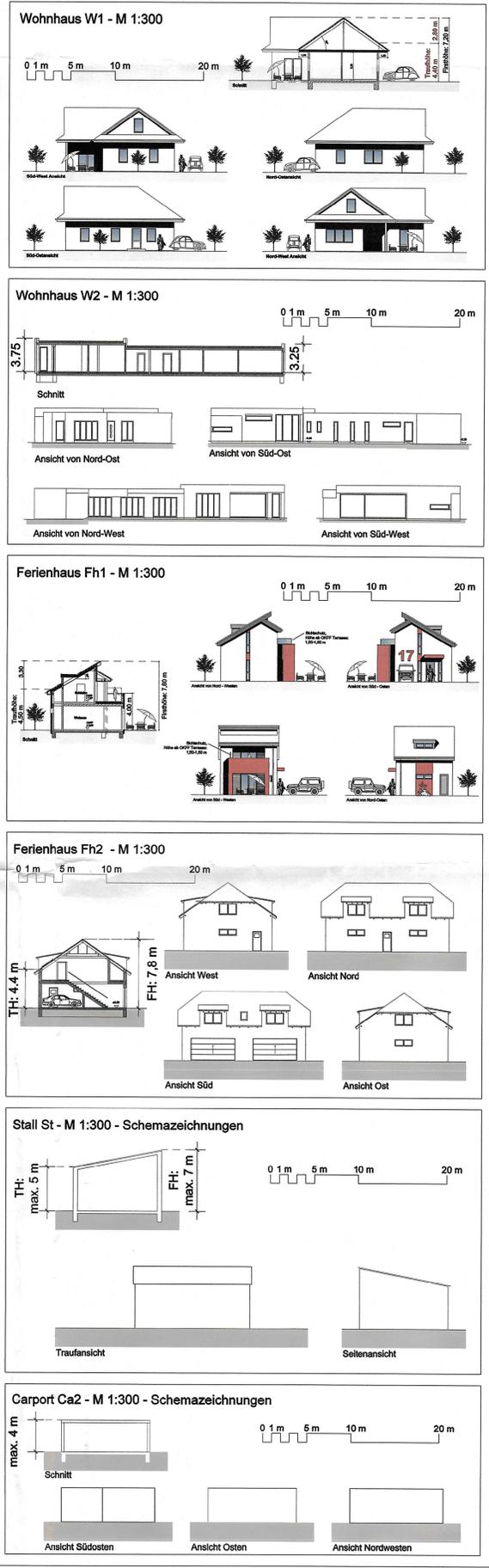
**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (TEIL A) M 1:1.000**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Abgrenzung Plangebiet**
  - Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Bauliche Nutzungen**
  - geplante Bebauung
  - Terrasse
  - Lagerplatz Pferdewest
  - Reitplatz / Paddock
  - W1 Wohngebäude 1
  - W2 Wohngebäude 2
  - Fh1 Ferienhaus 1
  - Fh2 Ferienhaus 2
  - st Pferdestall
  - Gar1 Garage 1
  - Gar2 Garage 2
  - Ca2 Carport 2
- Bauweise**
  - I 1-geschossige Bauweise
  - GD Gründach
  - SD Satteldach
  - FD Flachdach
  - PD Pultdach
  - Satteldach W1: First-, Kehl- und Gratlinien gestrichelt
  - Pultdach Fh: Firstlinie gestrichelt
  - Köppelwalddach G2: First- und Gratlinien gestrichelt
- Erschließung**
  - private Verkehrsfläche für Anlieger der Flurstücke 98/7 und 98/8
  - Grundstückinterne Erschließungswege und -flächen
  - Schotterterrassen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen
  - Betriebsanlage Gasversorgung
  - Unterirdische Versorgungsleitung
  - Versorgungsleitung Elektro
  - Gasdruckleitung
  - Gasniederdruckleitung
- Private Grünflächen**
  - Grünflächen
  - Hecke
  - Zweckbestimmung:
    - Hobby-Reitsport und private Pferdehaltung
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme: Massnahmenfläche 1
- Angaben Bestand**
  - Flurstücke und Flurstücksnummern
  - Gebäude und Hausnummern
  - vorhandene Bebauung

**ANSICHTEN UND SCHNITTE (TEIL B)**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)**

- Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**  
Im Plangebiet sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur die Anlagen, Maßnahmen und Vorhaben zulässig, für die sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet haben. Die zulässigen Anlagen, Maßnahmen und Vorhaben sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und den zugehörigen Ansichten und Schnitten (Teil B) zeichnerisch festgesetzt.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB**  
Nicht überdachte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugentanteil) zu befestigen.
  - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB**  
Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):
    - Maßnahmenfläche M 1:**  
Auf min. 1.000 m<sup>2</sup> innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist der Biotoyp „Junge Streuobstwiese“ (Code HSA) durch Nachpflanzung von Obstbäumen zu etablieren. Für die Nachpflanzungen sind ausschließlich Obstbaumarten gem. Artenliste Obstsorten für den Vorhaz zu verwenden (Pkt. 4 der Textlichen Festsetzungen).
    - Entsiegelung:**  
Im Bereich der Teilfläche Ost befinden sich neben einer maroden Bebauung im Zentrum der Fläche mehrere versiegelte Bereiche. Im Rahmen der Kompensation sind 605 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen zu entsiegeln.
  - Artenliste Obstsorten für den Vorhaz**
    - Äpfel: Halberstädter Jungfernapfel, Kaiser Wilhelm, Prinzenapfel, Baumann-Renette, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen, Harberts Renette, Aderslebener Klarapfel, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Bohnapfel, Gravensteiner, Goldjarmine, Jakobspapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Gelber Bellefleur
    - Birnen: Gute Luise, Diels Butterbirne, Williams Christ, Köstliche von Chameau, Nordhäuser Winterforelle, Clapps Liebling, Prinzessin Marianne, Musikstillerbirne, Solauer, Pastorenbirne
    - Süßkirschen: Baderbomer, Böttners Rote Knorpel, Piro, Querfurter Königskirche, Große Gersmendorfer, Kassina Frühe, Schwarze Harzkirsche, Große Schwarze Knorpel
    - Sauerkirschen: Schattenmorelle, Heimann
    - Pflaumen: Hauspflaume, Wangenheim, The Czar, Nancy Mirabelle, Emma Leppermann, Große Grüne Renekode, Althahn
  - Pflanzqualitäten und Pflege**
    - Es sind für die Obstbäume mindestens folgende Pflanzqualität einzuhalten:
      - Hochstamm, min. 2x verpfanzt, ohne Ballen, Stammumfang min. 8-10 cm
    - Nach der Pflanzung sind eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege zu leisten.
    - Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Die jährlich wiederkehrende Nutzung des Unterwuchses (durch Mahd und/oder Beweidung) ist dauerhaft zu gewährleisten.
  - Zeitliche Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Alle Pflanzungen und Maßnahmen (Entsiegelung) sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober-März) nach Baubeginn vorzunehmen.
- HINWEISE**
- Entsorgung des Niederschlagswassers**
    - Teilbereich westlich der privaten Verkehrsfläche (Teilbereich West)  
Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Anhang II der Begründung) ist eine komplette Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers im Teilbereich West nicht planbar. Daher muss der Teilbereich West an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wamstedter Straße angeschlossen werden.
    - Teilbereich östlich der privaten Verkehrsfläche (Teilbereich Ost)  
Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Anhang III der Begründung) ist eine komplette Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers im Teilbereich Ost mittels Rigolenversickerung möglich. Die notwendige Anlage zur Versickerung ist gem. der Vorgaben im Bodengutachten auszuführen. Die Planung der notwendigen Anlage zur Versickerung des Regenwassers ist mit der Genehmigungsplanung vorzulegen und entsprechend umzusetzen.
  - Gebietseigenes Pflanzgut**  
Es ist darauf zu achten, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Für den Standort des Vorhabens gelten Gehölze aus diesem Vorkommensgebiet als „gebietsseigen“ i. S. des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 Absatz 1 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 22.08.2023 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 "Warnstedter Straße, OT Timmenrode, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen. Die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 22.08.2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 "Warnstedter Straße, OT Timmenrode, Blankenburg (Harz)" gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 24.08.2023, ortsüblich im Amtsblatt Nr. 011/23 der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 22.08.2023 den Planvorentwurf und die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Mit Schreiben vom 23.08.2023 wurde die oberste Landesentwicklungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB beteiligt. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 23.08.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 24.08.2023 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 011/23 der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 24.08.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung. Auskünfte vom 05.09.-11.09.2023. Hier wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 24.08.2023 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 011/23 der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 12.09.2023 die zum Planvorentwurf abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 12.09.2023 den Planvorentwurf und die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt. Gleichzeitig hat der Stadtrat der Blankenburg (Harz) beschlossen, welche bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen er als wesentlich erachtet. Er hat die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB, die Abstimmung mit der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung mit dem Umweltbericht sowie der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.09.2023 über die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planvorentwurf und der dazugehörigen Begründung mit dem Umweltbericht aufgefordert. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom 21.09.2023 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zum Planvorentwurf und der dazugehörigen Begründung mit dem Umweltbericht aufgefordert. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. vöB 04/19 hat mit der dazugehörigen Begründung und den Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2023 bis einschließlich 11.09.2023 im Bürgerbüro der Stadt Blankenburg (Harz) während der Sprechzeiten: montags von 9 bis 12 Uhr, dienstags von 9 bis 18 Uhr, donnerstags von 9 bis 18 Uhr, freitags von 9 bis 12 Uhr und jeden 2. und 4. Samstag im Monat von 9 bis 11 Uhr und zusätzlich im Büro des Ortsbürgermeisters des Ortsteils Timmenrode während der Sprechzeiten: dienstags von 16.30 bis 18.30 Uhr öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 05.09.2023 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 011/23 der Stadt Blankenburg (Harz) bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 unberücksichtigt bleiben können. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister

- Zwischen der Stadt Blankenburg (Harz) und dem Vorhabenträger wurde am 01.09.2023 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 abgeschlossen. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 12.09.2023 die zum Planvorentwurf abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 12.09.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 "Warnstedter Straße, OT Timmenrode, Blankenburg (Harz)", bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A), den Ansichten und Schnitten (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C), als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen und die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 "Warnstedter Straße, OT Timmenrode, Blankenburg (Harz)" wird hiermit ausgesetzt. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 "Warnstedter Straße, OT Timmenrode, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung von jedermann auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.08.2023 im Amtsblatt Nr. 011/23 der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 in Kraft tritt. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. vöB 04/19 "Warnstedter Straße, OT Timmenrode, Blankenburg (Harz)" ist am 30.08.2023 in Kraft getreten. Blankenburg (Harz), den 30.08.2023. Der Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht. Blankenburg (Harz), den 29.08.2023. Der Bürgermeister

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. vöB 04/19 "WARNSTEDTER STRASSE", Stadt Blankenburg, Ortsteil Timmenrode**



Planverfasser: AG gebautes Erbe  
 Dipl. Ing. Einar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziese  
 An der Petrikirche 4 / Telchstraße 1  
 38106 Braunschweig / 38835 Hessen  
 Tel.: 0531 480 38 30 / 0531 480 38 32  
 Fax: 0531 480 38 32 / Mobil: 0163 52 82 52  
 Email: info@ag-ge.de  
 Gezeichnet: ZJ  
 Datum: Juli 2020  
 Geprüft: WJ  
 Rev.-Nr.: 15