

Verfahrensvermerke für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/20 „Bienenhausen“, Ortsteil Wienrode, Blankenburg (Harz)

Präambel
Aufgrund des § 1 Absatz 3 i.V.m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/20 „Bienenhausen“, Ortsteil Wienrode, Blankenburg (Harz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/20 „Bienenhausen“, Ortsteil Wienrode, Blankenburg (Harz) als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Blankenburg (Harz), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

2. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/20 „Bienenhausen“, Ortsteil Wienrode, Blankenburg (Harz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiernit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

3. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am ist die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/20 „Bienenhausen“, Ortsteil Wienrode, Blankenburg (Harz) in Kraft getreten.
In dieser Bekanntmachung ist gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Blankenburg (Harz), den
Der Bürgermeister
.....
Siegel

Hinweise

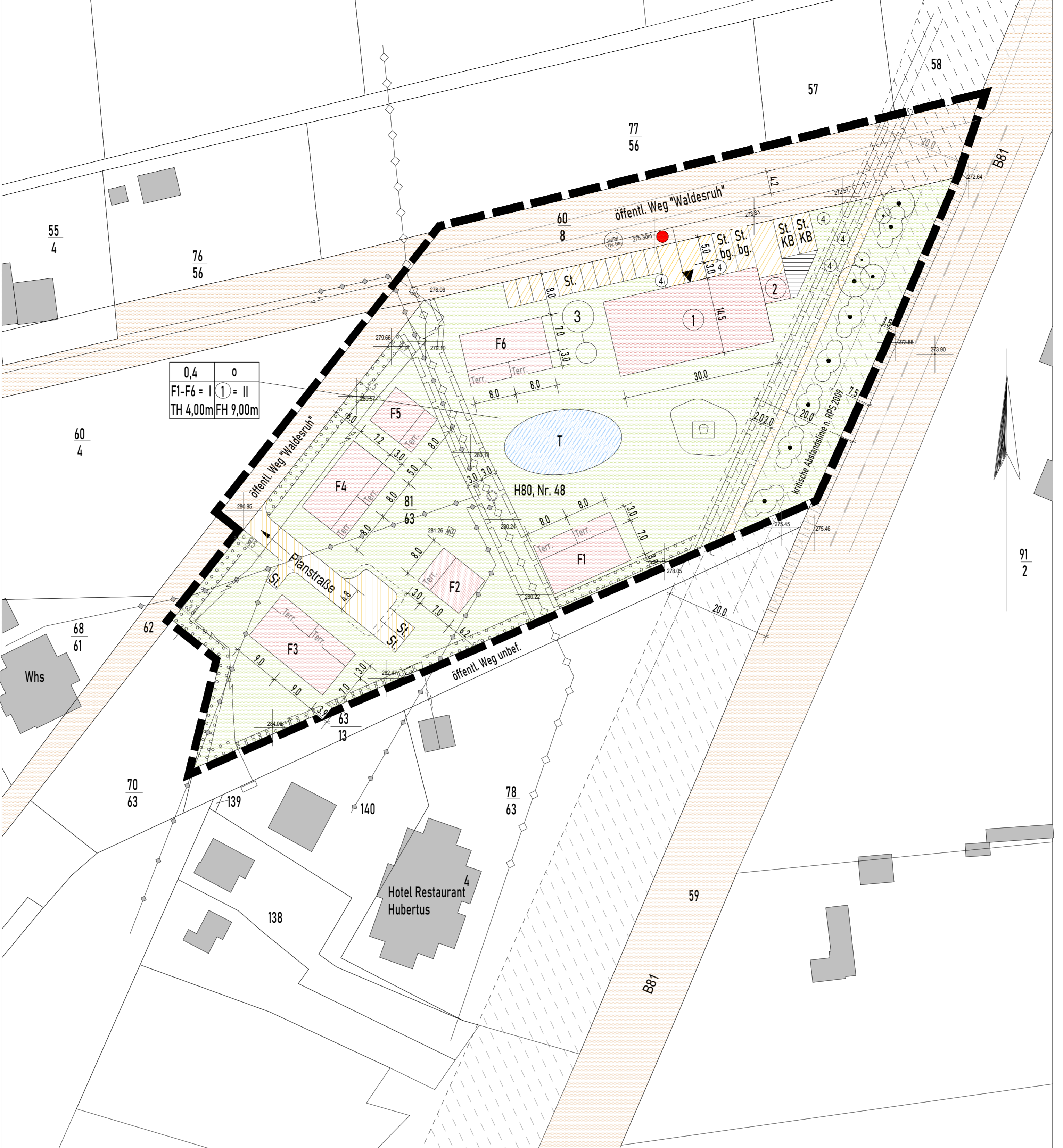
1. **Katastrophenschutz/ Kampfmittelbeseitigung**
Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-GAVO) vom 20.08.2015 (GVBl. LSA S. 187) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landrosse, die Kreisfeuerwehrkommando sowie die jeweiligen Polizei-Stationen anstelle der Kreisfeuerwehrkommando Halle und Magdeburg.
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

2. **Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Mitte**
Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es temporär zu landwirtschaftlichen Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) kommen kann.

3. **Artenschutz**
Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten in dem Plangebiet liegen der Naturschutzbehörde derzeit nicht vor. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann grundsätzlich vermindert werden, wenn Abwehrmaßnahmen nicht in der Zeit vom 1. April bis 1. September durchgeführt werden.
Es ist in jedem Fall der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 BNatSchG im Zuge der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen. So ist es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September u.a. Bäume, Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

4. **Telekommunikationslinien**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Überbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen, ist das Merkblatt über Baum-Standorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

TEIL A: Planzeichnung
© GeoBase-DE / Livem Geo LSA, (Stand 02/2020, Az. A18/1-18810/2009) Es gelten die Nutzungsbedingungen des Livem Geo LSA



Planzeichenerklärung (PlanzV)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Grundflächenzahl (GRZ): offene Bauweise/ Vollgeschoss max. Traufhöhe/ max. Firsthöhe
- Flurstücksgrenzen
- 117 Flurstücknummer
- geplante Gebäude (Ferienhaus = F1-F6, (1)-(2) Wirtschaftsgebäude)
- vorhandene Gebäude
- begrünte Grundstücksfläche
- private Verkehrsflächen, Stellplätze (Bgr = behindertengerecht; KB = Kleinstbau)
- Stellplatz Müllbehälter
- Spielfeld
- Teich mit Überlauf in oberflächennahes Versickerungsfeld
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Berücksichtigung d. Leitungsabzanges
- Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FSrG)
- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belastete Fläche und Kennzeichnung Schutzstreifen
- Trinkwasserleitung des TAZV (300 AZ)
- private Trinkwasserleitung von Anwohnern
- Überflurhydrant H 80 Nr. 48
- vorrh. Niederspannungsleitung (unterirdisch)
- Verlauf verh. Gasleitung
- Leitungstrasse für Versorgungsträger (Str./ Tel./ TW/ Gas)
- Höhenbezugspunkt n. Höhensystem d. TAZV/ DHHN2016
- 280.22 Geländehöhe
- WZ Wasserzählerschacht
- Straßenverkehrsflächen (überörtliche Bundesstraße 81, öffentl. Weg Waldesruh)
- geplanter Fußweg
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Baum-Strauch-Hecke parallel zur B81)
- 1 Wirtschaftsgebäude max. 2-geschossig mit Shop/ Büro/ Anmeldung/ Cafe/ WC
- 2 Gerätehaus
- 3 vollbiologische Klein-Kläranlage
- 4 Binofest (Infopoint)
- F1-F6 Ferienhaus (eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser)

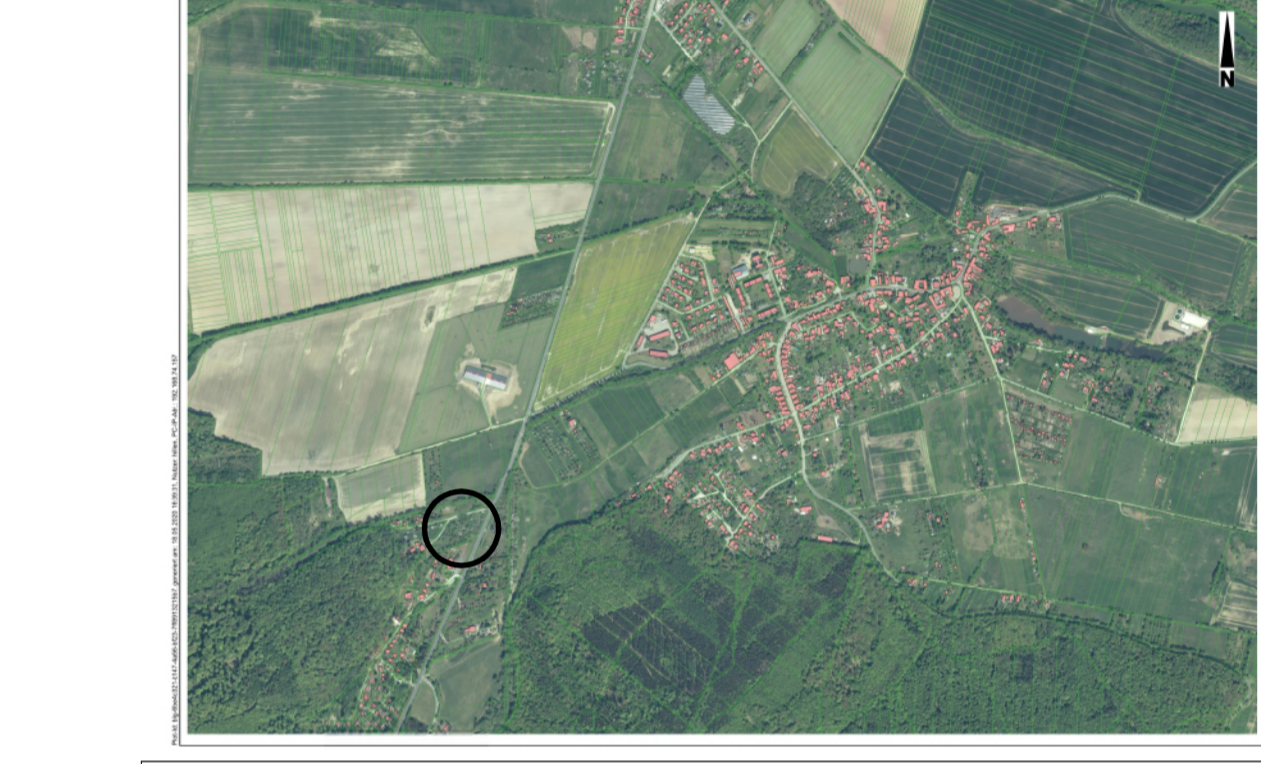
Artenliste Sträucher und Bäume aus standortgerechten heimischen Arten	
Übersichtstabelle: ca. 300m x 300m (ca. 90.000 m²) - Biotop	
Sträucher	Cornus sanguinea Rosa canina Cornus amomum Prunella spinosa Ligustrum vulgare Salix caprea Viburnum Opulus Neuzugang
Bäume	Fraxino alba Prunus padus Corylus avellana Neuzugang
Pflanzliste Obstbäume aus standortgerechten heimischen Arten	
Aus: Obstbaumvermehrung für den Vorort (Kreis Naturschutzbehörde, Landkreis Harz)	
Höhepunkt: - Hochstamm 2,00m bis 3,00m (ca. 90.000 m²)	
Apfel	Goldparmäne Caldemühle Landberger Reinecke Prinz Albrecht von Preußen
Apfelsinen	Prinz Albrecht von Preußen
Südkirschen	Prinz Albrecht von Preußen
Pflaumen	Prinz Albrecht von Preußen

und weitere regionaltypische, Sträucher, Gehölze und hoch- und mittelstämmige Obstbäume und Sorten

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Offene Bauweise, das Hauptgebäude (Wirtschaftsgebäude) ist max. 2-geschossig, die max. Firsthöhe ist mit 9,00 m festgesetzt; Bezugspunkt für die max. Firsthöhe ist die Oberkante Mitte öffentl. Weg "Waldesruh" vor dem geplanten Standort des Gebäudes;
Die Ferienhäuser (F1-F6) sind max. 1-geschossig festgesetzt; bergseitig darf die gemessene Traufhöhe 4,00 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe bestimmt sich vom anliegenden mittleren bergseitig gewachsenen Gelände vor dem jeweiligen geplanten Standort des Gebäudes bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Grundflächenzahl wird gemäß §17 (1) BauNVO für Ferienhausgebiete mit 0,4 festgesetzt.
Die Gebäude sind in Massiv-, Holzständer- bzw. Blockbauweise, die Dachform als Satteldach auszuführen.
Photovoltaikanlagen auf den dafür geeigneten Dächern sind verpflichtend.
2. Schmutzwasserleitungen sind an die private neu zu errichtende vollbiologische Klein-Kläranlage anzuschließen.
3. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist in einen Teich mit anschließender oberflächennaher Versickerung zu führen. Die Nachverföhrung der Versickerung wird vor Baubeginn der unteren Wasserbände vorgelegt.
4. Zufahrten, Wege und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
5. Grünordnerische Maßnahmen
Vorgesehen ist eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen.
Stellflächen für Kfz und Zuwegungen werden aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt; Der Fugentanteil wird mind. 30 % betragen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Um die Begrünung des Plangebietes mit standortstimmigen Gehölzen zu gewährleisten, wird festgesetzt: Je vollendete 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum oder 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste, wobei mindestens 1 Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.
Die parallel zur B81 bestehende Heckenstruktur (Baum- Strauch- Hecke) soll erhalten bleiben. Der Strukturhalt soll für die Heckenstruktur und die kleine Gehölzgruppe kurz vor abzweigendem Weg "Waldesruh" gelten.
Neuzugänge sind spätestens in der 1. Pflanzperiode mit Erhaltungsgebot nach Nutzungsbeginn durchzuführen. Eine Pflege- und Anwachsgarantie ist zu gewährleisten, das gilt ebenso für bestehende Bepflanzungen, die erhalten bleiben sollen.
6. Schallschutzmaßnahmen
Soweit möglich sollen schutzbedürftige Räume (im Sinne der DIN 4109*) auf die lärmabgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) verlegt werden.
Die Außenbauteile des Ferienhauses F1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der Ost- und Südseite, einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein bewertes Bau-Schalldämmmaß (R_w) von 35 dB aufweisen.
Beim Einbau von Schallschutzfenstern (mind. SSK III 35-39 dB) sind zusätzlich integrierte Lüftungssysteme zu installieren, die eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.
7. Gewerbliche und künstlerische Tätigkeiten, die eine Schallmission hervorrufen, z.B. Kettensägeschnitzarbeiten, sind aufgrund des Schutzanspruches des Erholungsgebietes ausgeschlossen. Landschaftsplanerische Arbeiten sind davon ausgenommen.

Übersichtsplan Ortslage Wienrode
[DOI/12/2012]ELivemGeoLSA (livemgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18810/2009



Stadt Blankenburg (Harz), Landkreis Harz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/20 „Bienenhausen“ Ortsteil Wienrode

Satzung

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzung

Datum: März 2022
Maßstab: 1:500

Planung: Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. (FH) L. Deutsch, 38889 Blankenburg (Harz)