

Teil B - Textliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch)

I. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind baulichen Anlagen gemäß § Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Dabei werden folgende zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfe z.B. Autohandel, Möbel, Baustoffe; Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 300 m²; Tankstellen und Vergnügungsstätten.

- Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind baulichen Anlagen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Dabei werden folgende zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfe z.B. Autohandel, Möbel, Baustoffe; Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als 400 m² Tankstellen und Vergnügungsstätten.

II. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächen und Grundflächenzahl

Bei der vorhandenen Bebauung im MI wird die jeweilige Grundfläche (GR) der Gebäud festgesetzt. Für die WA- Fläche der ehemaligen Gärtnerei Sander ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als maximale GRZ zulässig.

- Höhe der baulichen Anlagen

Es werden die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als maximale Höhen über Oberkante der direkt angrenzenden Straße bzw. Freifläche wie folgt festgelegt:

WA, MI 1 und MI 2	- jeweils Gartenstraße
MI 3	- Neue Halberstädter Straße
MI 4 bis MI 8	- jeweils Krümme Straße
MI 9 bis MI 11	- jeweils angrenzende Freifläche Domäne
MI 12 und MI 13	- jeweils Bäuersche Straße
MI 14	- Tränkestraße

- Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes sind für mögliche Neubebauungen die offene Bauweise (o) und für die bestehende Bebauung die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Ergänzend werden durch Baulinien und Baugrenzen die Baufenster bzw. Baufelder bestimmt.

III. weitere Festsetzungen

- Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Die vorhandenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Gas, Elektro sowie Telekom) sind zu nutzen.

Für die geplante Neubebauung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Sander ist die ver- und entsorgungstechnische Erschließung über die Gartenstraße zu realisieren. Dabei ist der Nachweis der Niederschlagsentsorgung rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

- Bodenschutz

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und für Wege, Stellplätze und Zufahrten ist diese in Form von wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Hier sind z.B. Fugenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

- Grünordnerische Maßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Plangebiet innerhalb der Freiflächen umgesetzt werden. Sie sind mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vorher abzustimmen.

- Denkmalrecht

Sämtliche Maßnahmen im Bereich der Baudenkmäler (Tränkestraße 10 und Gartenstraße 1) sind rechtzeitig vorher mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Vor Tiefbauarbeiten sind Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14,9 DenkmSchG) erforderlich.

- Verkehrliche Erschließung

Sämtliche bauliche und Nutzungsänderungen sind rechtzeitig vorher mit der Landesstraßenbaubehörde und der Verkehrsbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Ein weiterer Ausbau der vorhandenen Zufahrten aufgrund der intensiveren Nutzung ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Baugesetzbuch i.V.m. § 85 Bauordnung LSA)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 01/2013 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz).

2. Dachform und Dachneigung

Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 45° festgesetzt, damit die vorhandene Baustruktur erhalten bleibt, und die geplanten Gebäude sich gut in das Stadtbild einfügen.

3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Punkte 1 und 2 dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung – BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung – PlanzV 90

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt – BauO LSA

vom 20. Dezember 2005 (GVBl LSA 2005, 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl LSA S. 569, 577)