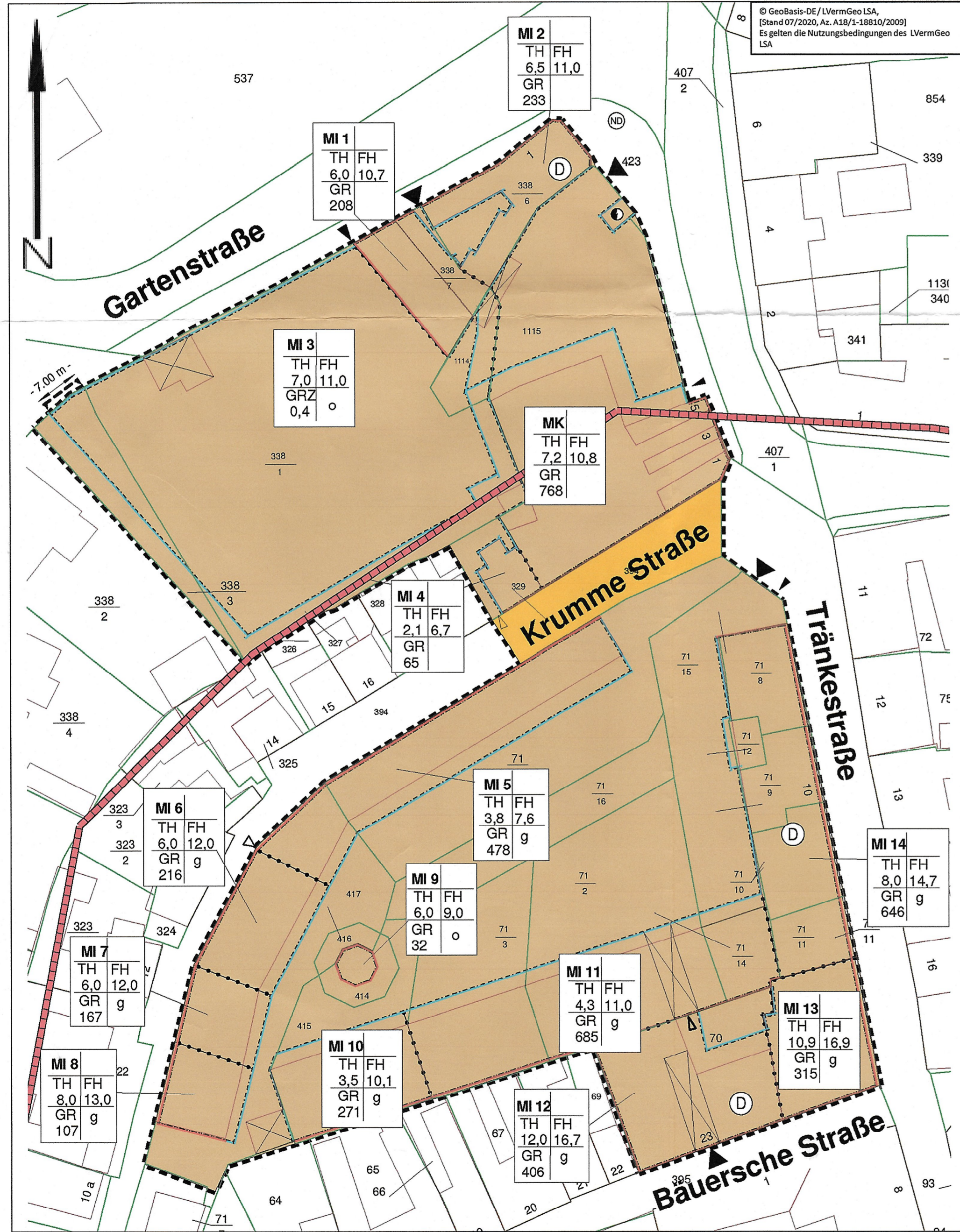


Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1 : 500

Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz)

Teil B – Textliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch)

I. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

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

Kerngebiet

Im festgesetzten Kerngebiet (MK) sind baulichen Anlagen gemäß § 7 BauNVO zulässig. Dabei werden folgende zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfes z.B. Autohandel, Möbel, Baustoffe; Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsräumfläche von mehr als 400 m²; Tankstellen.

II. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen und Grundflächenzahl

Bei der vorhandenen Bebauung im MI und im MK wird die jeweilige Grundfläche (GR) der Gebäude festgesetzt. Für die MI-Fläche der ehemaligen Gärtnerei Sander ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als maximale GRZ zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

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

- MI 1 bis MI 3 - jeweils zur Gartenstraße
- MK - zur Neuen Halberstädter Straße
- MI 5 bis MI 8 - jeweils zur Krummen Straße
- MI 9 bis MI 11 - jeweils zur Freifläche Domäne
- MI 12 u. MI 13 - jeweils zur Bauerschen Straße
- MI 14 - zur 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. Außerhalb der Baufelder sind nur zeitlich begrenzte Aufbauten (z.B. Zelte, Buden, Bühnen) und Stellplätze möglich. Im Einzelfall ist auf begründetem Antrag eine geringfügige Überschreitung bzw. Ausnahme zulässig.

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. Wege, Stellplätze und Zufahrten sollen in Form von wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden. 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.

Ergänzend wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Festsetzung aufgenommen:

Immissionsschutz

Das Lärmgutachten vom 04.11.2020, zur Ermittlung der Lärmbelastungen im Umfeld des ehemaligen E- Werkes, erstellt von öko control, Schönebeck ist Bestandteil der 1. Änderung des B-Planes „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz). Es beinhaltet zur Sicherstellung der störungsfreien Nutzung des ehemaligen E- Werkes als Kunst- und Kulturzentrum in drei Varianten berechnete Beurteilungspegel. Dabei sind neben dem Normalbetrieb und dem Wochenendbetrieb lt. Freizeitlärmrichtlinie auch maximal 10 Mal im Jahr an nicht aufeinanderfolgenden Wochenenden 8- 2 Uhr („seltene Ereignisse“) enthalten.

Der zulässige Geräuschpegel ist im baurechtlichen Zulassungsverfahren nachzuweisen. Wird der Wert durch ein Einzelvorhaben überschritten, so ist das Vorhaben dennoch zulässig, wenn ein Nachweis vorgelegt wird.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB

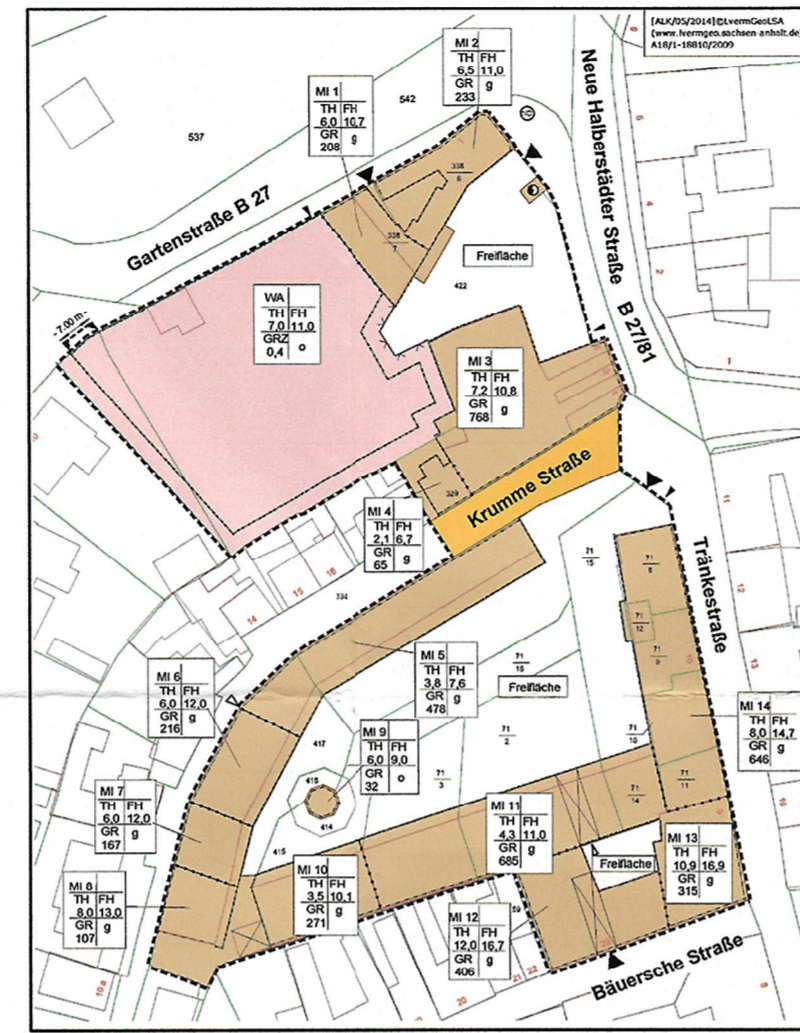
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung – BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzieneverordnung – PlanZV

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)



Nachrichtliche Übernahme der Planzeichnung aus dem bisher geltenden B-Plan „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz)“

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- Strassenverkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- TH max. Traufhöhe in m über Oberkante der jeweils angrenzenden Straße bzw. Freifläche
- FH max. Firsthöhe in m über Oberkante der jeweils angrenzenden Straße bzw. Freifläche
- GR Grundfläche in m²
- GRZ Grundflächenzahl
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Weitere Darstellungen

- Geltungsbereich
- Gebäude
- Flurstück
- Flurstückskennzeichen
- bereits abgerissenes Gebäude
- Durchfahrt
- Durchgang geplant
- Vorhandene Einfahrt
- Einfahrt geplant
- Einfahrtbereich geplant
- Vorhandener Eingang
- Eingang geplant
- Naturdenkmal
- Denkmal
- Elektroverteilungstation
- Denkmalbereich

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 i.V.m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 28.12.2020 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, 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 28.12.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Blankenburg (Harz), den 29.11.2022

Der Bürgermeister

2. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den 29.11.2022

Der Bürgermeister

3. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Blankenburg (Harz) am 30.11.2022 ist die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, 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 30.11.2022

Der Bürgermeister

Siegel

Siegel

Siegel

Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01/13 „Domäne bis Gartenstraße“, Blankenburg (Harz)

Stand: 01/2021

bestehend aus:

- der Planzeichnung (Teil A), M 1: 500
- den textlichen Festsetzungen (Teil B)

erstellt durch die
Stadt Blankenburg (Harz)
Fachbereich Bauen und Planung
Team Stadtplanung