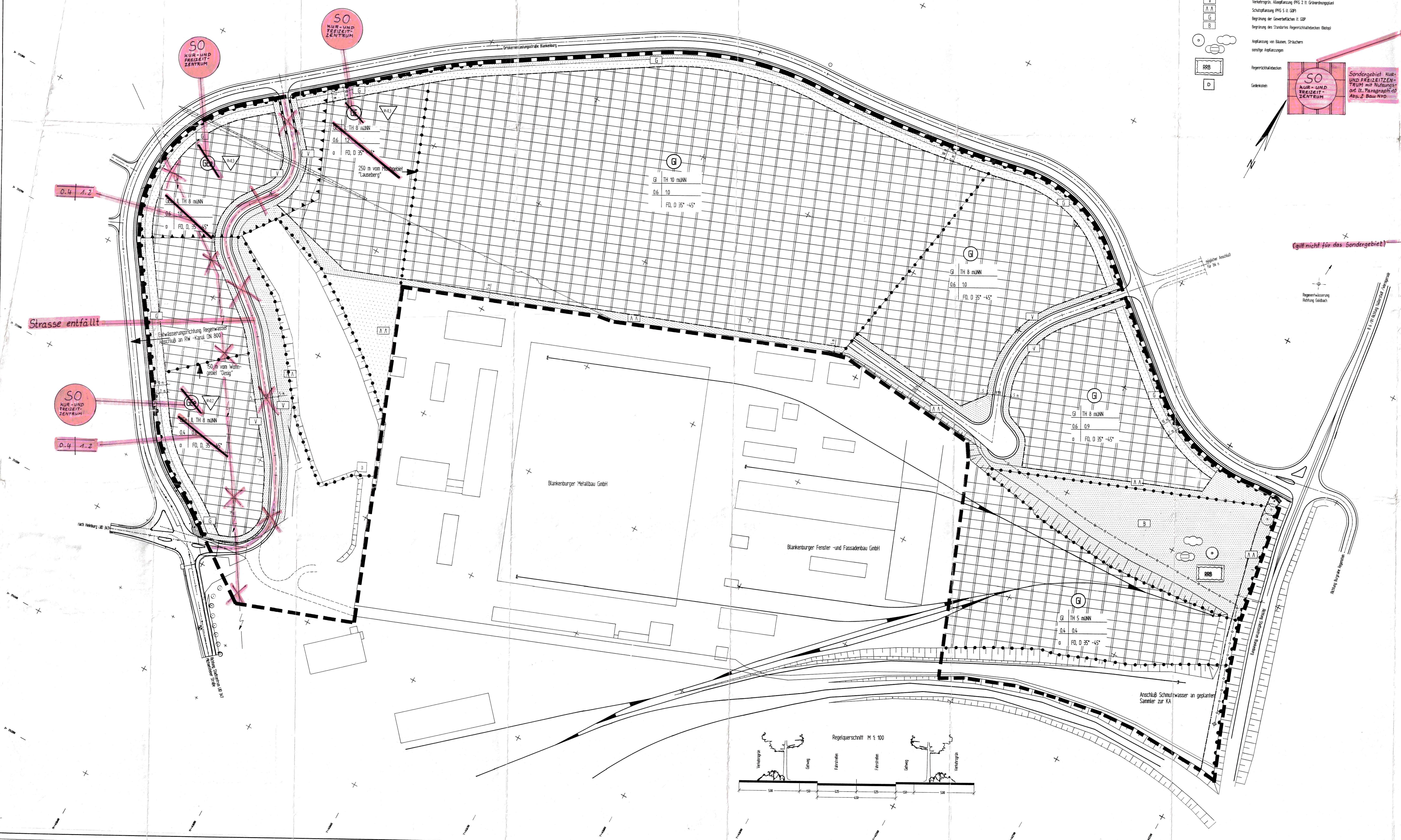
BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET III - "MÖNCHENBREITE" - BLANKENBURG

= Änderungen, Stand : 03/95



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes
- Baugrenze nach Paragraph 23 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (überlagerte Hausmülldeponie)
- Bereiche ohne Ein -und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch)
- vorhandene 110 kV -Freileitung
- Grünflächen öffentlich /privat mit folgender Zweckbestimmung
- V – Verkehrsgrün, Alleepflanzung (PFG 2 lt. Grünordnungsplan)
- Λ Λ – Schutzpflanzung (PFG 5 lt. GOP)
- G – Begrünung der Gewerbeflächen lt. GOP
- B – Begrünung des Standortes Regenrückhaltebecken (Biotop)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
- sonstige Anpflanzungen
- RRB – Regenrückhaltebecken
- D – Gedenkstein

SO KUR- UND FREIZEIT-ZENTRUM – Sondergebiet KUR- UND FREIZEITZENTRUM mit Nutzungsart lt. Paragraph 10 Abs. 2 Bau NVO

Straßenverkehrsflächen: 1.50 m Gehweg, 6.50 m Fahrbahn, 1.50 m Gehweg

Art der baulichen Nutzung:

- GE – Gewerbegebiet mit Nutzungsart lt. Paragraph 8 BauNVO
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nutzungsarten lt. Paragraph 6 BauNVO außer Abs. (2)1 und 7- Wohngebiet und Tankstellen
- GI – Industriegebiet mit Nutzungsarten lt. Paragraph 9 BauNVO für Betriebe, die aufgrund von Nachtarbeit die Festsetzung eines GI erfordern

Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone):

GE	II ,TH 8 m üNN		Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse, Gebäudehöhe
0.4	0.8		Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
O	FD, D 35° -45°		Bauweise	Dachform, Dachneigung

- TH – Traufhöhe
- FD – Flachdach
- D – geneigtes Dach
- O – offene Bauweise
- Ψ – zul. Flächenabflußbeiwert für Regenwasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETUNGEN (Paragraph 9(1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Es werden zugelassen
- im Gewerbegebiet: Nutzungsarten lt. Paragraph 8 BauNVO
- im eingeschränkten Gewerbegebiet: Nutzungsarten lt. Paragraph 6 BauNVO außer Abs. (2)1 und 7.- Wohngebäude und Tankstellen
- im Industriegebiet: Nutzungsarten lt. Paragraph 9 BauNVO für Betriebe, die aufgrund von Nachtarbeit die Festsetzung eines GI erfordern
- im Sondergebiet KUR- UND FREIZEITZENTRUM : Nutzungsart lt. Paragraph 10 Abs. 2 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone der jeweiligen Flächen in den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder als solche angerechnet werden.
Für zweigeschossige Bebauung wird die max. Traufhöhe mit 8 m üNN festgelegt, für eingeschossige Bebauung mit 5 m üNN. (gilt nicht für das Sondergebiet)
Im Gebiet mit festgesetzter eingeschossiger Bebauung können Gebäudeteile mit nicht mehr als 20% der Gebäudegrundfläche höher als ein, jedoch niedrieger als zwei Vollgeschosse sein, wenn Technologie und Architektur des Betriebes dies erfordern.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen können notwendige Grundstückszufahrten angeordnet werden.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen nach Paragraph 14 BauNVO einschließlich Stellplätzen und Garagen nach Paragraph 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Es werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. (s. textliche Problembeschreibung / Begründung)

Flächen mit besonderem Nutzungszweck

Die nicht bezeichneten Gebiete innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes werden derzeit nicht beplant und unterliegen der Veränderungssperre bis zur endgültigen Klärung der Nutzung.

Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen die Fahrbahnen, die Gehwege und das Verkehrsgrün. Verkehrsflächen sind öffentliche Flächen.
Der Straßenquerschnitt entspricht einem Regelquerschnitt d2 nach RAS -Q mit je 3.25 m breiten Fahrspuren und beidseiteigem Gehweg von 1.50 m Breite.
Öffentliche Parkplätze werden nicht ausgewiesen. (s. textliche Problembeschreibung / Begründung)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden sollten, sind diese auf den Gewerbegrundstücken zu dulden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Das Verkehrsgrün ist lt. PFG 2 GOP als Gehölzstreifen, Allee mit Bäumen (Hochstämme), Sträuchern und Rasen anzulegen. Durch Straßenführung und Baugrenzen entstehende Distanz -und Restflächen sind lt. PFG 4 und 5 GOP als Schutzpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Begrünung der Gewerbeflächen und des Standortes Regenrückhaltebecken erfolgt entsprechend GOP (Grünordnungsplan) mit einheimischen Sträuchern, Rasen bzw. Wiesen.
Innerhalb der Grünflächen am Regenrückhaltebecken können befahrbare Wege angelegt werden.

Versorgungstechnische Erschließung des Gebietes

Das Gebiet ist zu erschließen, Anbindungspunkte an bestehende Versorgungssysteme liegen in unmittelbarer Nähe. Die Trassen der Ver -und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.
Das Schmutzwasser wird südlich des Gebietes in den Sammler zur Kläranlage Blankenburg eingeleitet.
Zur Regenentwässerung der Industrieflächen wird am südöstlichen Tiefpunkt des Geländes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen von dem aus in den für den Standort Tankstelle Nord gebauten Kanal gepumpt wird. Das im Westen des Gebietes auf den Gewerbeflächen anfallende Regenwasser wird über die Kanalisation der Ortskernentlastungsstraße abgeleitet. Zur Optimierung der nachgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlage wird der Flächenabfluß an Regenwasser durch die zulässigen Abflußbeiwerte X_i (Ψ) begrenzt.

Verkehrliche Erschließung des Gebietes

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die Ortskernentlastungsstraße und eine über den Knoten mit der LIIO 347. Die Straße im westlichen Teil verläuft als Durchgangsstraße durch das Gebiet, die im östlichen Teil endet mit einer Wendeanlage. (s. textliche Problembeschreibung / Begründung)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Dachformen und Dacheindeckungen

Zugelassen werden
- Flachdächer, wobei Faserzementplatten und Kunststoffe als Dacheindeckung unzulässig sind
- geneigte Dächer als Sattel -, Walm -und Pultdächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° und Deckung ausschließlich mit Dachziegeln nach DIN 465 oder Betondachsteinen (gilt nicht für das Sondergebiet)

Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind Kalksandstein, Klinker, Putz und Stahl -Glas -Konstruktionen zugelassen.
Zur Fassadengestaltung sind insbesondere unzulässig
- flächenhafte Metallverkleidungen
- Kunststoffverkleidungen
- glasierte Keramikplatten
- Faserzementplatten

sowie ähnlich wirkende grelle oder glänzende Anstrichstoffe. Fassadenanstrich ist ausschließlich in hellen Farbtönen zulässig; Sockel können auch mit dunkleren Farbtönen abgesetzt werden.

Gestaltung der Verkehrsflächen und Stellplätze innerhalb der Gewerbeflächen

Zufahrten, Straßen, Wege, Stellflächen und Lagerplätze innerhalb der Gewerbegrundstücke sollen wasserdurchlässig mit Verbundsteinpflaster angelegt werden. Fallen auf diesen Flächen allerdings belastete Abwässer an, so sind sie wasserundurchlässig auszubilden und in die Abwasser gesondert zu fassen und vor der Ableitung zu behandeln.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten oder befestigten Flächen der Gewerbegrundstücke sind zu begrünen. Dabei ist je 300 m2 Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 18 -20 cm) und je 5 Stellplätze mindestens ein Baum (Stammumfang 20 -25 cm) zu pflanzen.
Die Freiflächen sollen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden: auf großen Flächen sollen Rasen oder Wiesen angelegt werden. Es sollen vorwiegend Blütenbäume und Blütensträucher (Wildobst) angepflanzt werden.
Eine Artenliste ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere auch Einfriedungen und Werbeanlagen sind lt. Paragraph 83 BauO die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Altlasten

Für das gekennzeichnete Gebiet der ehemaligen Hausmülldeponie sind mit der Erteilung der Baugenehmigung Maßnahmen zur Untersuchung auf Altlasten und erforderlichenfalls zum Schutz von Gesundheit und Natur festzulegen.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan Blankenburg "Nord" 3/1994 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist in geordneter Folge innerhalb einer Frist von ....Jahren nach seiner Genehmigung zu realisieren.

Der Bebauungsplan (Entwurf) wurde auf der Grundlage der 1. Konzeption aus den Ergebnissen der Abstimmung mit dem Bauausschuß der Stadtverordnetenversammlung sowie aus den ersten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 11 /92 bis 5 /93 entwickelt.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. B 01/93 "Gewerbegebiet III-Mönchenbreite, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Blankenburg (Harz), den 20.04.2011

Der Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. B 01/93 "Gewerbegebiet III-Mönchenbreite, Blankenburg (Harz)" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung von jedermann auf Dauer zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 30.04.2011 im Amtsblatt Nr. 04/11 der Stadt Blankenburg (Harz) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es ist darauf hingewiesen worden, dass mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplan rückwirkend zum 10.12.1994 in Kraft getreten ist.
In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter gemäß § 44 Absatz 5 BauGB auf die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und auf das mögliche Erlöschen dieser Ansprüche hingewiesen worden.

Blankenburg (Harz), den 02.05.2011

Der Bürgermeister

Siegel

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres ist keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Absatz 1 BauGB geltend gemacht worden.

Blankenburg (Harz), den ....

Der Bürgermeister

Siegel

AUFSTELLUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 2 Abs. 1 BauGB am 26. 08. 1992 beschlossen.
Der Beschluß der Veränderungssperre erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. 08. 1992.
Die Genehmigung der Veränderungssperre durch die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksreg. Magdeburg) liegt am 28. 09. 1992 vor.
Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Veränderungssperre erfolgte am 16. 10. und 17. 10. 1992.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 01. 09. und 02. 09. 1992.
Die Beteiligung der Bürger gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09. 09. bis 09. 10. 1992.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung Blankenburg als Satzung beschlossen.

Beschlußdatum: 27. 04. 1994

Bebauungsplan (Entwurf)

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurf) mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB am 29. 07. 1993 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurf) mit der Begründung auf die Dauer von 1 Monat erfolgte gemäß Paragraph 3 BauGB vom 23. 08. bis 23. 09. 1993.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte mit der Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 03. 08. 1993 bzw. 30. 07. 1993.
Bis 31. 12. 1993 eingegangene Stellungnahmen wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Bürgermeister der Stadt Blankenburg

i. A. [signature]

Blankenburg ,den 30.05.1994

vom heutigen Tage

mit ~~Auflagen/Maßnahmen/Hinweisen~~
Magdeburg, den 24.11. 1994
Im Auftrage

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
BBPlan Blankenburger Bau-Planungs GmbH Lautsch + Partner	bearbeitet	08. 02. 1994	Ebert
	gezeichnet	11. 02. 1994	S. Lautsch
	geprüft:		

Auftraggeber: Stadt Blankenburg /Harz
Stadtverwaltung

Projekt: Gewerbegebiete Blankenburg
Gewerbegebiet III Mönchenbreite

Unterlage:
Blatt Nr.: 1
Reg. Nr.: 140 101

	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Bebauungsplan

Maßstab: 1: 1000

Aufgestellt

Blankenburg /Harz , den 28. 02. 1994