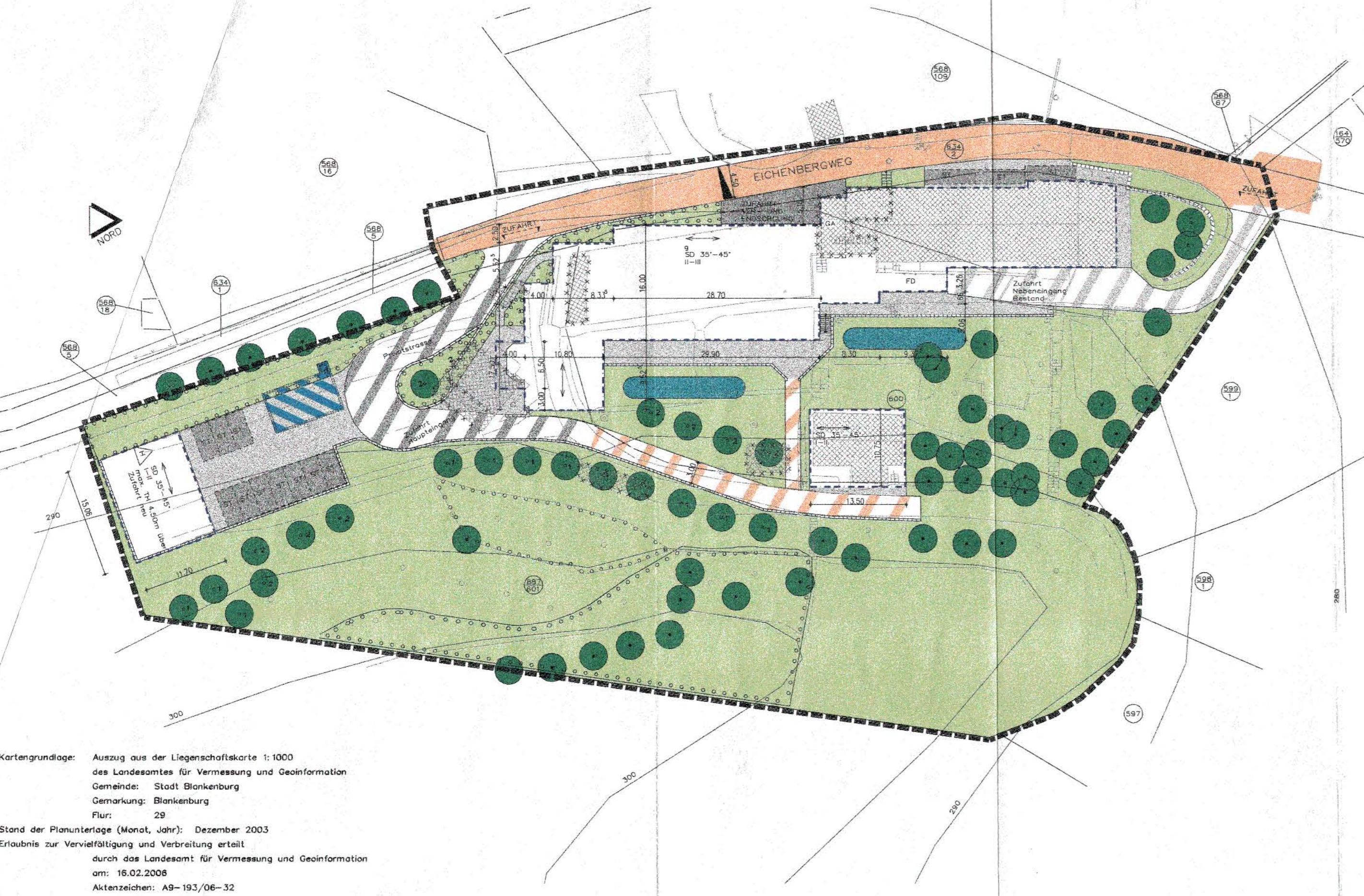


PLANTEIL A ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Gemeinde: Stadt Blankenburg
 Gemarkung: Blankenburg
 Flur: 29
 Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): Dezember 2003
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am 18.02.2006
 Aktenzeichen: AG-193/06-32

Präambel

Aufgrund des § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 8 BauGB i. V. m. § 12a Abs. 1 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) vom 18.06.2006 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 21/05 "Haus Abendruh, Blankenburg (Harz)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit der dazugehörigen Begründung inklusive des Umweltberichtes erlassen.

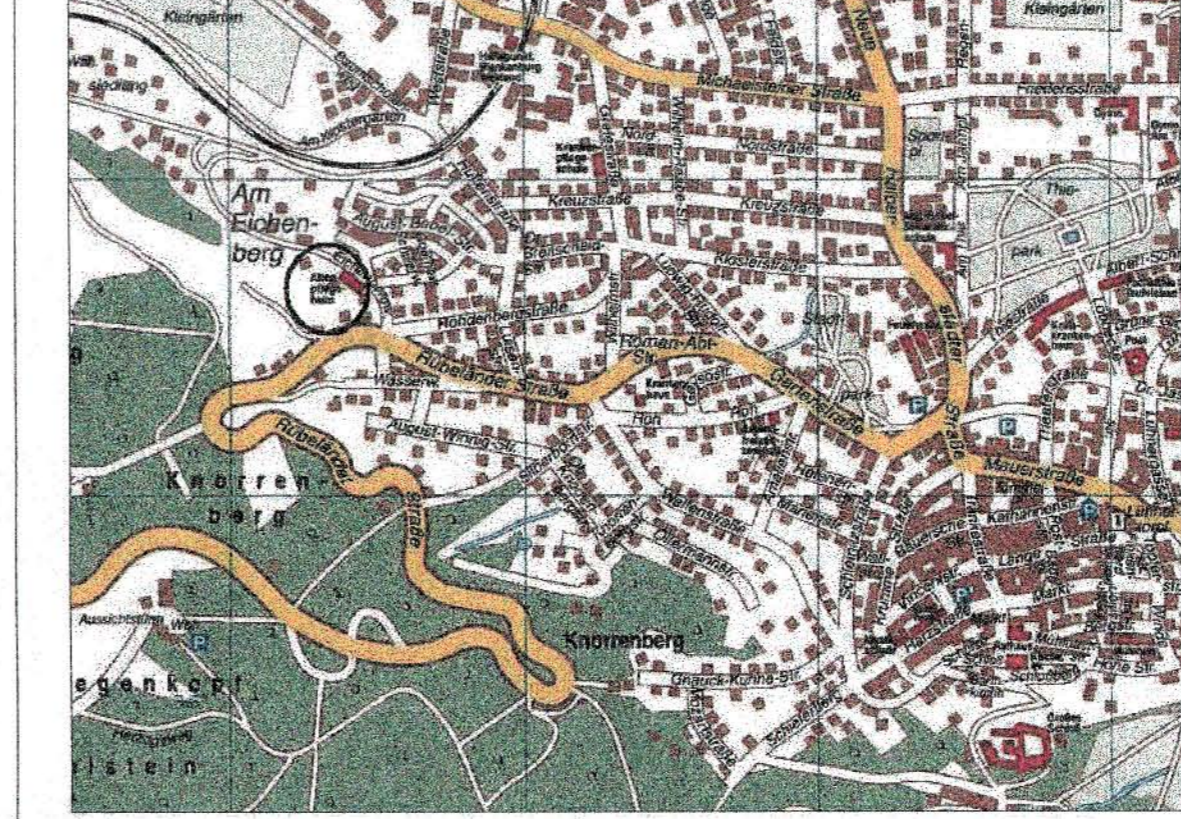
Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 18.06.2006 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 21/05 gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 30.07.2006 ersichtlich im Amtsblatt Nr. 08/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Mit Schreiben vom 22.06.2006 wurde die Auslegung der Raumordnungsbekanntmachung zur landesplanerischen Abgrenzung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bekannt.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 15.09.2005 den Planentwurf und die dazugehörige Begründung inklusive des Umweltberichtes gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 22.09.2005 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 10.11.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Die Informationsveranstaltung wurde am 29.10.2005 ersichtlich im Amtsblatt Nr. 11/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 09.03.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 23.06.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.03.2006 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Zur Abstimmung mit den Baulandplänen der umliegenden Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom 20.03.2006 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. vB 21/05 mit der Begründung und dem Umweltbericht der Stadt hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2006 bis einschließlich 17.05.2006 zu den üblichen Sprechzeiten öffentlich ausgestellt.
 Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 01.04.2006 ersichtlich im Amtsblatt Nr. 03/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht. Dabei wurde ausdrücklich hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 09.03.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 21/05 "Haus Abendruh, Blankenburg (Harz)" ist am 18.06.2006 in Kraft getreten.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 18.06.2006 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 21/05 gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 30.07.2006 ersichtlich im Amtsblatt Nr. 08/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Mit Schreiben vom 22.06.2006 wurde die Auslegung der Raumordnungsbekanntmachung zur landesplanerischen Abgrenzung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB bekannt.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 15.09.2005 den Planentwurf und die dazugehörige Begründung inklusive des Umweltberichtes gebilligt. Er hat die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 22.09.2005 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 10.11.2005 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Die Informationsveranstaltung wurde am 29.10.2005 ersichtlich im Amtsblatt Nr. 11/05 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 09.03.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 23.06.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.03.2006 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Zur Abstimmung mit den Baulandplänen der umliegenden Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom 20.03.2006 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. vB 21/05 mit der Begründung und dem Umweltbericht der Stadt hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2006 bis einschließlich 17.05.2006 zu den üblichen Sprechzeiten öffentlich ausgestellt.
 Der Ort und die Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 01.04.2006 ersichtlich im Amtsblatt Nr. 03/06 der Verwaltungsgemeinschaft Blankenburg bekannt gemacht. Dabei wurde ausdrücklich hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Der Stadtrat der Stadt Blankenburg (Harz) hat am 09.03.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. vB 21/05 "Haus Abendruh, Blankenburg (Harz)" ist am 18.06.2006 in Kraft getreten.
 Blankenburg (Harz), den 30.06.2006

PLANTEIL B

PLANZEICHEN			
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN			
01 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO			
I- II	Zahl der Vollgeschosse		
II- III	Zahl der Vollgeschosse		
TH 4,50	max. Traufhöhe der baulichen Anlage		
02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO			
- - - - -	Baugrenze		
▲	nur Hausgruppen zulässig		
9	geschlossene Bauweise		
03 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB			
	öffentliche Straßenverkehrsflächen Eichenbergweg		Zufahrtstraße zum Nebeneingang in Betonpflaster
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (innere Erschließung)		Hauptzufahrtstraße Ausführung in Okapflaster
	Straßenfläche und Fußgängerweg - Befestigung mit Schotterrasen		Einfahrbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Flächen für Stellplätze Ausführung in Okapflaster		
	Vorplatz Hauptzugang sowie Nebenverkehrsflächen - Ausführung in Betonpflaster		
04 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB			
	Anpflanzungen von Bäumen Eberesche (M 02)		Flächen für die Anlage von Strauchgruppen (M 03)
	Anpflanzungen von Bäumen Rotdorn (M 02)		Gartenland mit hohem Ziergartenanteil
	Erhaltung von Bäumen		
05 SONSTIGE PLANZEICHEN			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		abzubrechende Gebäude
FD	Flachdach als Gründach		Regen- rüchhaltebecken
SD	Satteldach		Lüschwasserbecken unterirdisch (überfahrbar)
35°- 45°	Dachneigung		Garage im vorhandenen Altenpflegeheim (1 Stellplatz)
→	Firstrichtung		
290	Höhenlinie mit Höhenangabe		
	Stützmauer		

LAGE DES PLANBEREICHES INNERHALB DES STADTGEBIETES DER STADT BLANKENBURG (HARZ)

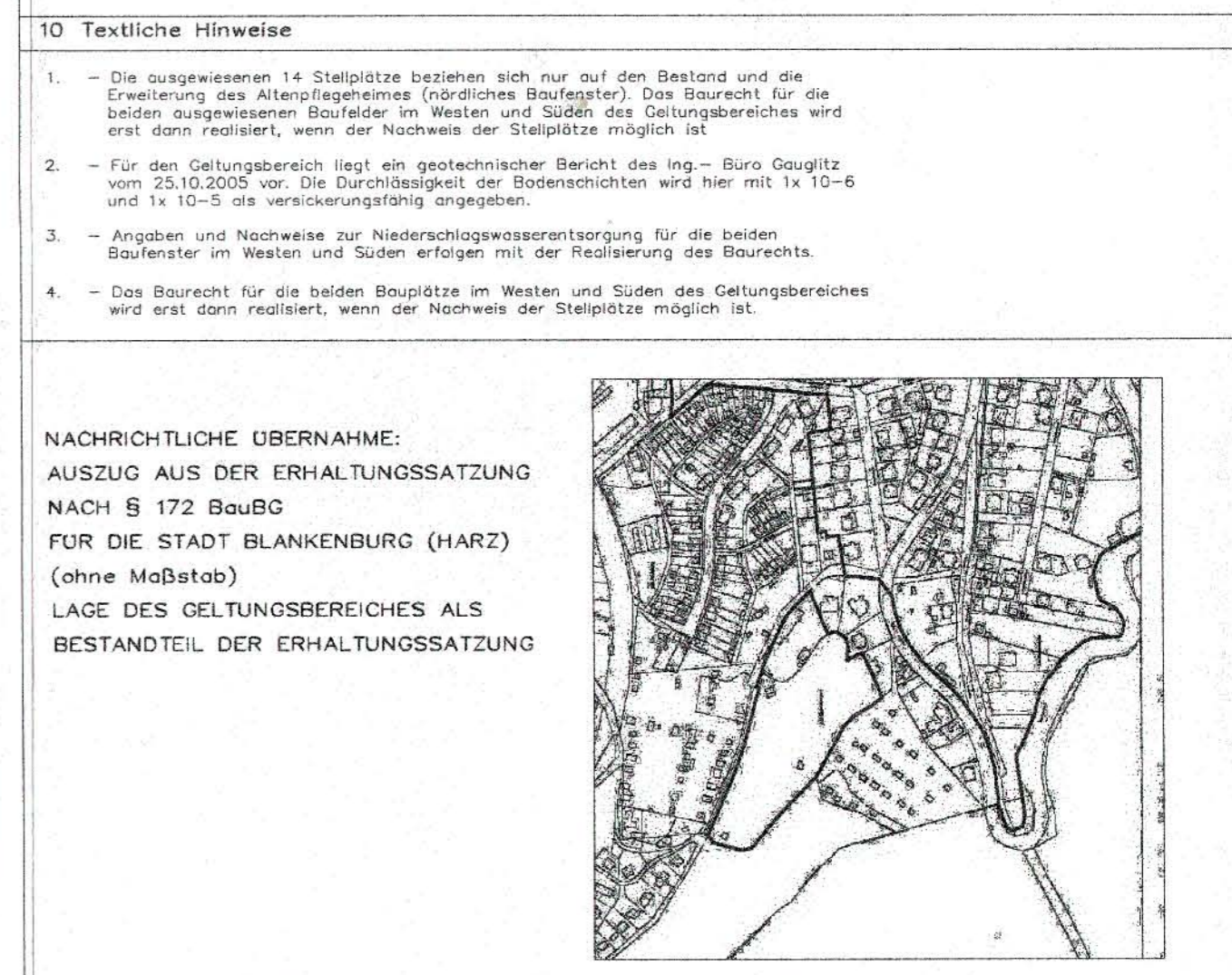


AUSSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE - TEILAUSZUG - (ohne Maßstab)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
06 Art der baulichen Nutzung	
Erweiterung und Bestand des Altenpflegeheimes, Errichtung von 4 altenechten Wohnungen sowie eines Verwaltungs- und Schulungsgebäudes	
07 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe der baulichen Anlage	
Die Höhe der Dachrinne entlang des Eichenbergweges darf 9,50 m nicht überschreiten.	
08 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
1-	Zur Minimierung des Grades der Bodenversiegelung sowie zur Reduzierung der direkt ablaufenden Niederschlagswasser werden folgende Wegebefestigungen festgesetzt (Stellplätze, Hauptzufahrt vom Eichenbergweg bis zur Stellfläche vor dem neuen Haupteingang des Altenpflegeheimes (Westseite) mit Okapflaster (südlicher Teil der Erschließungsstraße (weiterführende Straße von der Stellfläche vor dem Haupteingang bis Ende südliches Baufeld) mit Schotter- Rasen
2-	In Anwendung alternativer Energien erfolgt der Einbau einer Solaranlage auf der südlichen Dachfläche des Neubaus des Altenpflegeheimes
3-	Die Reduzierung des Heizenergieverbrauches und damit auch des Schadstoffausstoßes durch den Einsatz von Kreuzwärmepumpen zur Wärmerückgewinnung in den Bädern • den Einsatz einer Luft- Wasser- Wärmepumpe im Altenpflegeheim
4-	Zur Berücksichtigung ortstypischer und regionaltypischer Bauformen werden folgende gestalterische Elemente und Maßnahmen festgelegt: • Holzverkleidung der Giebelansätze • Balkone - Auflage und Brüstung aus Holz • Fassaden als Putzfassaden • keine Glasflächen > 4 m²; mit Ausnahme des Eingangsbereiches (Südseite) • Verwendung von Dachsteinen in der Farbe naturrot
5-	Zur Minimierung der Abwasseremission erfolgt der Einbau einer Abwasser- bereinigungsanlage zur Zweckentwässerung des Abwassers der Duschen zur anschließenden Versorgung der Toiletenspülungen im Altenpflegeheim
6-	Die Flachdachfläche im Koppelungsbereich zwischen Alt- und Neubau wird dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.
7-	Im Bereich der privaten Außenanlagen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrs- fläche kommen nur Leuchten einsetzbar, die mit HSE- Leuchtmittel ausgestattet sind und deren Leuchtmittel über eine Abdeckung verfügen.
8-	Zur Rekonstruktion des ursprünglichen Bodens ist während der Bauphase der Boden getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern.
9-	Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu sichern
10-	Die Realisierung der Maßnahmen 1 bis 10 werden durch eine Baubegleitung abgesichert.
09 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	
- innerhalb des Geltungsbereiches	
M 01 -	Anlage von Gartenland mit hohem Ziergartenanteil - möglichst strukturierte Anlage - extensive Pflege - vorwiegende Verwendung von ausdauernden Staudenpflanzen typischer Bauerngärten im Bereich von Zierbeeten - Verzicht auf intensive Düngung im Bereich des Grablandes
M 02 -	Pflanzung von 21 Bäumen in Baumgruppen (siehe Planteil A) • davon 12 Stück Eberesche (Sorbus aucuparia) und 9 Stück Rotdorn (Crataegus laevigata) • Qualität 3 x verschult mit Ballen, STU 12-14 • 3 Jahre Herstellungs- und Entwicklungsphase
M 03 -	Anlage von Strauchgruppen auf den im Planteil A gekennzeichneten Bereichen • Anzahl 500 Stück • Arten: Wälder Schmalblättriger (Viburnum lantana) 100 Stück, Rote Haselnährsche (Corylus avellana) 100 Stück, Hartriegel (Cornus sanguinea) 50 Stück, Vielblütige Rose (Rosa multiflora) 50 Stück, Schotische Zaunrose (Rosa rubiginosa) 50 Stück, Gemeine Schneebesere (Symphoricarpos albus lappaceus) 50 Stück, Spierstrauch (Spiraea arguta) 50 Stück, Sommerlieder (Buddlejia davidii) 50 Stück. • Qualität: E0 - 100 cm Wuchshöhe
Für die Anordnung der Pflanzen und Gestaltung der Pflanzflächen der Maßnahmen 1 bis 3 wird eine Ausführungsplanung erstellt, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Die Erstellung sowie der Termin der Ausführungsplanung wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. • Nachpflanzen aller derzeit abgängigen Obstbäume (Auswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde), Ersetzen mit alten, - außerhalb des Geltungsbereiches	
M 04 -	Auf dem Flurstück 887/601 schließt sich an die B-Planfläche eine ca. 1,3 ha große Streuobstwiese an, die derzeit stark pflegebedürftig ist. Für die Fläche werden folgende Maßnahmen festgelegt: • heimischen Obstsorten (Hochstämme) mit dem Ziel einer optimalen Vielfalt • Entfernung und Bekämpfung von Nageltieren wie z. B. die Goldrute, den japanischen Staudenkriecher oder den Bärenkräuter • dauerhafte Pflege (gesamter Zeitraum des Bestandes des Seniorenheimes) der erhaltenen Obstbäume durch fachgerechten Schnitt (Pflicht-, Aufbau-, Erhaltungs-, Verjüngungsschnitt), in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde • Anlage von Totholzhaufen • Anlage von Lesestufen • zweijährige Mahd mit Mähregime (1. Mahd ab Anfang Juni) und Beräumung des Schnittgutes • weiterhin kontinuierliche Entbuschungen • kein Düngung mit chemisch-synthetischen Stickstoff-Düngern, • keine Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenbehandlungsmittel • Vermeidung von Ästern durch starken Fruchtbehang durch Absutzen der Äste im August • Obstente und Obstverwertung innerhalb des Seniorenheimes.
Anzahl, Arten und Sorten der zu ersetzenden Bäume werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Erstellung der Ausführungsplanung sowie der Termin der Vorlage wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Realisierungszeitraum der Maßnahmen M 01- 04: Herbst 2007	
10 Textliche Hinweise	
1-	Die ausgewiesenen 14 Stellplätze beziehen sich nur auf den Bestand und die Erweiterung des Altenpflegeheimes (nördliches Baufeld). Das Baufeld für die beiden ausgewiesenen Baufelder im Westen und Süden des Geltungsbereiches wird erst dann realisiert, wenn der Nachweis der Stellplätze möglich ist
2-	Für den Geltungsbereich liegt ein geotechnischer Bericht des Ing.- Büro Gaultzig vom 25.05.2005 vor. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten wird hier mit 1x 10-6 und 1x 10-5 als versickerungsfähig angegeben.
3-	Angaben und Nachweise zur Niederschlagswasserentsorgung für die beiden Baufelder im Westen und Süden erfolgen mit der Realisierung des Baurechts.
4-	Das Baufeld für die beiden Baufelder im Westen und Süden des Geltungsbereiches wird erst dann realisiert, wenn der Nachweis der Stellplätze möglich ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: AUSZUG AUS DER ERHALTUNGSZUSATZUNG NACH § 172 BauGB FÜR DIE STADT BLANKENBURG (HARZ) (ohne Maßstab) LAGE DES GELTUNGSBEREICHES ALS BESTANDTEIL DER ERHALTUNGSZUSATZUNG



MASZSTAB 1: 500
 ENTWURF
 STAND: MAI 2006

BAUHERR: INITIAIVKREIS FÜR ARBEITSBESCHAFFUNG UND BILDUNG e.V. INDUSTRIESTRASSE 1 39418 STAUFFURT

ENTWURF: ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. CHRISTIAN BOOS BIERER STRASSE 2 39435 BORNE