

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

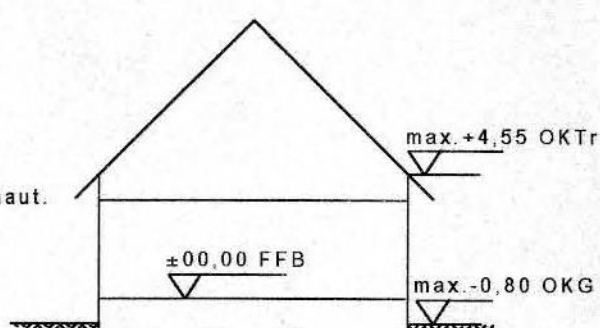
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1-25 c der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Fortsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des B- Planes:

Nach § 4 Abs. 3
Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß): Traufe: 4,55m,
-Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



3. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit max. 10 m² Grundfläche gestattet, ebenso Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllboxen.
4. Garagen/ Carports
In den Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Carports mit einem Mindestabstand von 2,00m zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (Grundstücksgrenze) ausnahmsweise zulässig (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO).
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFFH) gemessen über natürlichem Gelände am Hausgrund.
-WA: die EFFH darf höchstens 80 cm über dem natürlichen Gelände am Hausgrund liegen.
6. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung
 1. Auf Privatgrundstücken sind je angefangener 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens zwei standorttypische mittelstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 2. In den Anpflanzflächen ist mit standortheimischen Gehölzen (Festlegung 1 Strauch je laufenden Meter) zu begrünen.
 3. Eine Pflege und Anwuchsgarantie von 3 Jahren ist zu gewährleisten.
Die Pflanzung ist unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.
 4. Grundstückseinfahrten und Stellflächen sind mit Rasengitterplatten oder Rasenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu gestalten um eine Flächenversiegelung zu vermeiden; der Fugenteil soll mind. 30 % betragen.

In der Anlage ist eine Liste mit standortheimischen Gehölzen beigefügt, die zur Auswahl dient.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB u. § 90 BauO LSA in der Fassung vom 09.02.2001 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.06/01.

(1) räumlicher Geltungsbereich
Geltungsbereich ist das Gebiet des vorhabenbezogenen B- Planes, "Am Heidelberge", m. integr. örtl. BV der Stadt Blankenburg (Harz).

(2) sachlicher Geltungsbereich
Festsetzungen gemäß § 90 BauO LSA in der Fassung vom 09.02.2001

1. Wohngebäude
 - 1.1 Es sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25 - 45 grad und Erker bzw. Gauben nur bis 30% Hauslänge erlaubt.
 - 1.2 Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung sind nur folgende Materialien zulässig:
Beton- und Tonpfanne
Es sind nur Materialien in Rot-, Braun- und Antrazitönen zu verwenden.
Es sind nur Farben die den folgenden aufgeführten RAL- Farben der Farbkarte 840 HR entsprechen und Mischungen der genannten Farbtöne zulässig:
- für rot:
RAL 3000 feuerrot RAL 3004 purpurrot
RAL 3002 karminrot RAL 3011 braunrot
RAL 3003 rubinrot RAL 3013 tomatenrot
- für braun:
RAL 8016 mahagonibraun
RAL 8017 schokoladenbraun
RAL 8022 schwarzbraun
- für antrazith:
RAL 7024 graphitgrau

Sonnenkollektoren sind bis 30% der zugehörigen Dachfläche zulässig.

- 1.3 Anforderungen an Fassaden
Die Aussenwände der Hauptgebäude sind nur als Putzflächen, Sichtmauerwerk oder oberhalb des Erdgeschosses in ortstypischen senkrechten und waagerechten Holzverschalungen in hellen bis erdfarbenen Farbtönen analog RAL- Farbnummer 1000, 1001, 1002, 1014, 1019, 1020, 1024, 7032, 7035, 7038, 9001 und und in deren Zwischentönen auszuführen.
2. Garagen
Garagen sind nur mit einem geneigten- oder Flachdach mit einer Neigung von 0,00 Grad bis 48 Grad auszubilden, Gründächer sind zulässig.
3. Einfriedungen
 - 3.1 Einfriedungen sind nur aus folgenden Materialien zulässig:
Holz, Stein und Metall bzw. lebendes Grün
 - 3.2 Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen: 1,00m

(3) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach §88 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich od. fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 88 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis max. 500.000,00 Euro geahndet werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN: ZUM VORHABEN:

Es sind max. 5 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 100 - 120 m², eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss mit max. 2 Wohnungen geplant.

ZUR MÜLLABFUHR:

Die Müllbehälter sind an den entsprechenden Entsorgungstagen am Straßenrand der öffentlichen Straße "Westerhäuser Straße" bereitzustellen. Nach der Entleerung sind die Behälter wieder auf den Privatgrundstücken zu verwahren.

ZUR PRIVATSTRASSE:

Auf der Privatstraße dürfen keine Fahrzeuge dauerhaft abgestellt werden.

ZUR REGENENTWÄSSERUNG:

Das anfallende Niederschlagswasser der Straße sowie der Dachflächen der entstehenden Wohngebäude muß auf dem Grundstück versickern und schadlos beseitigt werden.

Das hydrogeologische Gutachten sagt aus: Der Baugrund ist sickertfähig.

Eine Entwässerung ist ausschließlich über die Versickerung mit zeitlicher Speicherung zu realisieren.

Auszuführen sind zum Beispiel:

- für Versickerung auf den Baugrundstücken
 - kombinierte Sickerrohr- Tiefrigolen
 - Sickerschächte
 - Installation einer Regenwassernutzungsanlage
- für anfallende Ablaufwässer der Anliegerstrasse:
 - Sickertiefschlitze oder Sickerrohr

Für die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen ist gemäß §§ 4, 5 und 11 WG LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Wernigerode, Sachgebiet Untere Wasserbehörde zu beantragen.