

Textliche Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO

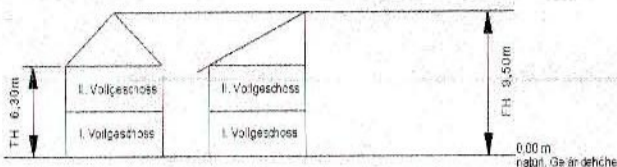
Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden lt. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21 BauNVO)

Die Oberkante EG-Rohfußboden darf max. 0,60m über der im Mittel überbauten natürlichen Geländeoberfläche betragen.
Über dem 2. Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume unzulässig.
Die Höchstgrenze für die Gebäude wird auf 6,30m (Traufhöhe), jeweils gemessen über der im Mittel bebauten natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

Die Grundfläche je Haus bzw. je Doppelhaushälfte darf max. 150 m² betragen.



III. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Auf den privaten Baugrundstücksflächen sind je 100 m² versiegelter Fläche 6 Wildsträucher entsprechend der Pflanzliste:

- Euonymus europaeus (Paffenhütchen)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Cornus sanguinea (blutroter Hartriegel)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

in gruppenweiser Mischung der Arten anzupflanzen.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der grundstücksbezogenen Baumaßnahmen, spätestens jedoch in Innutzungsnahme durchzuführen.

Zur Kompensation des B-Plangebietes sind externe Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Gemarkung: Blankenburg

Flur: 48

Flurstücke: 479/1 ; 480/1 ; 481/3: Allee aus überwiegend heimischen Arten
20 Stück Acer-pseudoplatanas, Bergahorn,
H., 3xv., StU 18-20, 3 Jahre Pflege

Flurstücke: 487/2 ; 492/45: Streuobstwiese
25 Bäume Halberstädter Jungfernapfel,
Gravensteiner, Jakob Level, Gute Luise, Williams Christ
H., 3xv., StU 10-12, 3 Jahre Pflege

Flurstück: 483/3: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
300 Stück leichte Sträucher und leichte Heister 40-70, 3 Jahre Pflege

2. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Pflaster mit 25% Fuganteil, Ökopflaster oder Schotterrasen) gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB herzustellen.

3. Das Regenwasser der öffentlichen Straße wird an das öffentliche RW-Netz angeschlossen. Die Baugrundstücke sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Im Einzelfall kann bei entsprechender Nachweisführung der Geeignetheit der Versickerung gem. des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A138 (April 2005) eine Befreiung vom Benutzungszwang beantragt und gewährt werden.

Das Niederschlagswasser der Nebengelassflächen, wie Schuppen, Garagen und Carports sowie von Terrassenflächen, Wegen, Zufahrten, und Stellflächen ist in geeigneten Fällen am Ort des Anfalls zur Versickerung zu bringen.

Wege, Zufahrten, Stellplätze etc. sind nur so zu befestigen, dass eine direkte Versickerung am Ort des Anfalls durch entsprechend große Fugen oder eine indirekte Flächenversickerung z.B. über die angrenzenden Grün- und sonstigen Freiflächen möglich ist.

Die Regelungen der § 93 und § 94 WG LSA sind bei dem verrohrten Gewässer "Mittelbach" grundsätzlich zu beachten.

VI. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 3

Auf Grund BauGB § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauOLSA in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung zusammen mit dem B-Plan aufgestellt:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vbB 20/05 zur Wohnanlage "Lindenberg" vom Januar 2006.

1. Dachgestaltung

Im Planungsgebiet sind nur Sattel-, Pult-, Mansard- u. Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

Die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude ist nur zulässig beim Haus mit 2 Vollgeschossen von 22-28° und bei einem Haus mit 1 Vollgeschoss von 22-48°. Für Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 35 qm sind auch Flachdächer mit umlaufendem Sims oder flacher geneigter Dächer als angegeben zulässig. Größere Nebenanlagen sind in Neigung, Form und Konstruktion dem Hauptdach anzupassen und auszustatten.

Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen auszustatten, entsprechend der nachstehenden RAL-Farbreihe "Rot und Orange":
RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind nur zulässig bis zu 40% der zugehörigen Dachfläche. Dachaufbauten und Einschnitte sind nur mit einer Gesamtlänge von 50% der zugehörigen Traufseite, höchstens jedoch 8,00m Länge zulässig und nur ohne Überschreitung des zweiten Vollgeschosses.

2. Einfriedungen

Für Einfriedungen sind nur - Holzzäune mit senkrechter Lattung max. 1,50m Höhe
- Maschendrahtzäune max. 1,50m Höhe
- Hecken zulässig, wobei der Maschendrahtzaun zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig ist.

3. Befestigungen

Erschließungsstraße ohne Hochbord in Bitumen, Gehweg in Betonsteinen in den Farben grau oder anthrazit.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 88 BauO LSA, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder 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. 2.500,00 Euro geahndet werden.