

# TEIL B - Text

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet der Sanierungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Blankenburg (Harz).

## 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.

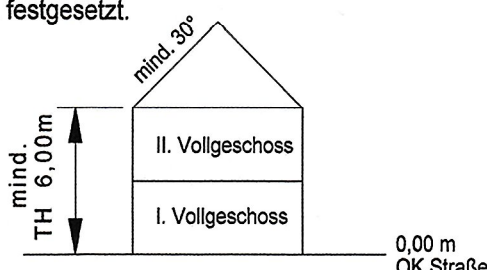
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden lt. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

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

Für das allgemeine Wohngebiet WA I gilt:

Über dem 2. Vollgeschoss sind Aufenthaltsräume zulässig.

Die Traufhöhe für die Gebäude wird mit mind. 6,00m, jeweils gemessen über der vorhandenen Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Straße bis zum Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.



Für Einfriedungen sind nur Zaunanlagen und Hecken mit max. Höhe von 1,50m über OK Gelände zulässig.

Die Abfallbehälterabholplätze für Abfallbeseitigung befinden sich im öffentlichen Bereich der Albert-Schneider-Straße.

Für das allgemeine Wohngebiet WA II gilt:

Für Einfriedungen sind nur Zaunanlagen und Hecken mit max. Höhe von 1,50m über OK Gelände zulässig.

Die Abfallbehälterabholplätze für Abfallbeseitigung befinden sich am östlichen und westlichen Rand im Knotenpunkt gemeinsame Zufahrt - Grüne Gasse. Die Abfallbehälterstellplätze befinden sich auf den Grundstücken.

### III. Die Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen für die "Innenstadt mit angrenzenden Villenbereichen" -Gestaltungssatzung- Stand: Juli 2010, zuletzt geändert am 11.12.2014, in Kraft seit 21.12.2014, wird für diesen Bereich außer Kraft genommen, stattdessen werden nur folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

INTEGRIERTE GESTALTUNGSSATZUNG gemäß §85 BauO LSA

Für das allgemeine Wohngebiet WA I gilt:

#### 1. Fenster

Es sind zur Albert-Schneider-Straße nur stehende Formate zulässig.

#### 2. Fassaden

Als Verkleidung der Fassaden sind nur: - Klinker, geschossweise abgesetzt,  
- Fachwerk, geschossweise abgesetzt,  
- Holzverkleidungen, geschossweise abgesetzt,  
- Putz zulässig.

Farbanstriche sind in den Farbreihen Pink, Lila, Schwarz und Neonfarben nicht zulässig.

#### 3. Für Einfriedungen sind nur:

- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Metallzäune, Maschendrahtzäune und Hecken, wobei der Maschendrahtzaun zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Für Einfriedungen zur Albert-Schneider-Straße sind nur Metallzäune zulässig.

#### 4. Das Hauptdach ist mit einer Dachneigung von mindestens 30°- Neigung auszubilden. Für die Dacheindeckung einschließlich Dachaufbauten sind Dachziegel oder Betondachsteinen zu verwenden. Zulässige Farben sind nur:

- Rottöne, nicht glasiert
- Brauntöne, nicht glasiert
- Anthrazit, nicht glasiert.

Für das allgemeine Wohngebiet WA II gilt:

- Für Einfriedungen sind nur:
  - Holzzäune mit senkrechter Lattung
  - Metallzäune, Maschendrahtzäune und Hecken, wobei der Maschendrahtzaun zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
- Für die Dacheindeckung einschließlich Dachaufbauten sind Dachziegel oder Betondachsteinen zu verwenden. Zulässige Farben sind nur:
  - Rottöne, nicht glasiert
  - Brauntöne, nicht glasiert
  - Anthrazit, nicht glasiert.

### Genehmigungspflicht

Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die die integrierte Gestaltungssatzung Anforderungen stellt, bedarf der schriftlichen Genehmigung der Stadt Blankenburg (Harz).

### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die integrierte Gestaltungssatzung stellen Ordnungswidrigkeiten gemäß §8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes -KVG-LSA) vom 17. Juli 2014 (GVBl. LSA 2014, 288) dar. mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach §8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes-KVG-LSA) vom 17. Juli 2014 (GVBl. LSA 2014, 288) mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der integrierten Gestaltungssatzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der integrierten Gestaltungssatzung entspricht.

### IV. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Pflaster mit 25% Fugenanteil, Ökopflaster oder Schotterterrassen), gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 14 BauGB herzustellen.
- Das Regenwasser der 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 Nebengelassenflächen, 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 "Mühlenbach" grundsätzlich zu beachten.