

Teil B - Textliche Festlegungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechen den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466):

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Gartenbaubetriebe, soweit die Anbaufläche nicht größer als 1.000 m² ist. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe jeglicher Art, störende Handwerksbetriebe, Anlagen der Verwaltung, größere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Planungsgebiet mit 0,25 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bis zu 50 % der GRZ, also bis zu 0,375 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. Maßgeblich für den Begriff des Vollgeschosses ist § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005.

2.3 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit 5,00 m festgelegt. Maßgeblich ist die vorhandene mittlere Geländehöhe.

2.4 Höhengniveau Erdgeschoss

Das Höhengniveau des EG (OKFF EG) wird mit maximal 0,60 m über Oberkante Gelände festgelegt. Maßgeblich ist die vorhandene mittlere Geländehöhe an der am tiefsten liegenden Seite des Gebäudes.

3.0 Bauweise

3.1 Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Reihenhausanlagen sind nicht gestattet. Die Anzahl der Wohnungen von Einzelhäusern wird auf 1 und von Doppelhäusern auf 2 beschränkt.

3.2 Garagen, Einstellplätze und sonstige Nebenanlagen sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zum Bohlweg auch außerhalb der durch die Baugrenze eingefassten Fläche bis direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.

4.0 Maßnahmen auf den Grundstücken

4.1 Niederschlagswasserbeseitigung.

Für das auf den Gebäude- und Flächenbefestigungen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig eine Versickerung auf den Baugrundstücken über den Oberboden oder ggf. mittels Rigolen vorgesehen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist bauhabenspezifisch im Genehmigungsverfahren durch ein hydrogeologisches Gutachten zu erbringen. Alternativ dazu kann vorhabenspezifisch in Abstimmung mit der Stadt Blankenburg (Harz) und dem TAZV Blankenburg bei der Unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Straßenseitengraben, der mittelbar in die Vorflut des Baches Jordan mündet, beantragt werden.

4.2 Flächenbefestigung

Befestigung von Einstellplätzen und Fahrwegen dürfen nicht mit geschlossenen Beton- oder Asphaltoberflächen vollständig versiegelt, sondern müssen zumindest teilversickerungsfähig (z. B. Betonsteinpflaster) ausgeführt werden.

4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Begrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, wobei mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen oder standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Kleingehölzen bepflanzt werden müssen. Je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 10,00 m) oder ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

4.4 Eingriffe in die Natur, Baumentnahmen

Entnahmen von großkronigen Obstbäumen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden. Soweit diese für die geplante Durchführung der jeweiligen Baumaßnahmen unvermeidlich sind, werden die Entnahmen grundsätzlich gestattet, jedoch muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemäß der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Umwelteingriffen im Land Sachsen-Anhalt (gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.2-22302/2) eine Kompensationsmaßnahme durch den Vorhabenträger vorgenommen werden. Diese erfolgt vorrangig im Plangebiet. Ist dies nicht möglich, kann sie ausnahmsweise auf einer anderen Fläche erfolgen, über die der Vorhabenträger nachweislich verfügt.