

Laubsträucher			
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa corymbifera	Buschrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix purpurea	Purpur-, Korbweide
Ligustrum vulgare	Rainweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn		

Die Sträucher sind unter Beachtung artgerechter Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzugsweise in Gruppen zu pflanze.n

7.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB).
- 7.1

Einzäunung der Streuobstwiese

Die festgesetzte Streuobstwiese ist durch Errichtung einer Zaunanlage von mindestens 1,6 m Höhe zu den angrenzenden Baugebieten **WA** und **SO** abzugrenzen. Hiervon ausgenommen sind die angrenzenden Sondergebietsbereiche, in denen bauliche Anlagen einschl. Mauern und Stützmauern mit einer Höhe von mind. 1,6 m Höhe an der Grenze errichtet werden.
- 7.2

Pflege und Bewirtschaftung der Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist mindestens einmal innerhalb von 2 Jahren durch Mahd und Beräumung der Biomasse zu pflegen oder extensiv durch Tierbeweidung (Schafe, Rinder) zu bewirtschaften. Die vorhandenen Obstbäume sind mit einem fachgerechten Pflegeschnitt zu versehen.
- 7.3

Ergänzungspflanzungen der Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist durch Anpflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Bei Verpachtung der Fläche ist der Naturschutzbehörde dies anzuzeigen. Auf einer nordöstlichen Teilfläche von ca. 750 m² sind 10 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen (siehe Anlage 5 der Begründung, Teilfläche B). Es sind wahlweise die Arten nach der Artenliste unter Ziff. 6.6 - Obstgehölze zu verwenden.
- 7.4

Anwachspflege und Ersatz abgängiger Gehölze

Für alle Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Anwachspflege mit Entwicklungsschnitt zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5

Anzeige der Fertigstellung

Die Fertigstellung ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA

- § 1

Die "Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Ilsenburg gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" mit Ausnahme des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.
- § 1.1

Ausnahmen/Abweichungen

Dach

In den SO-Gebieten sind auch flachere Dachneigungen als 37° zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 16°.

Fenster

In den SO-Gebieten sind auch liegende Fensterformate von bis zu 6,0 m Länge zulässig. In diesem Fall sind jedoch Fenstersprossen so anzuordnen, dass optisch wieder ein stehendes Fensterformat entsteht.
- § 2

Im Goltungsboroich des Allgemeinen Wohngebiets gilt nachfolgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- § 2.1

Dachformen, Dachneigung

Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Walm und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind als geneigte Dächer auch Zeltdächer, flachere Dachneigungen und Flachdächer als Gründach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt, ausgenommen Flachdächer als Gründach, 16°.
- § 2.2

Gebäudeform

Die obersten Geschosse können auch als sog. Staffelgeschoss errichtet werden. Bei Staffelgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und zusätzlich mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.
- § 2.3

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in rotem Farbton analof RAL-Farb-Nr. 2001, 2010, 3001, 3002, 3013, 3016, 3022, 3031 zu verwenden. Nebengebäude und Garagen in direktem baulichen Zusammenhang mit Hauptgebäuden sind mit Dachneigung und Dacheindeckung der Hauptgebäude herzustellen. Carports und Sammelgaragen können mit Flachdach oder Gründach hergestellt werden.

§ 2.4 Dachgauben, Wintergärten, PV-Anlagen, Sonnenkollektoren

Dachgauben sind nur bis zur 1/2 Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Dachflächen von Wintergärten werden von den v.g. Festsetzungen ausgenommen. Solar- und Fotovoltaikanlagen, sofern sie analog der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt weren, sind ohne Flächenbegrenzung zugelassen. Solar- und Fotovoltaikanlagen, welche nicht analog der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt werden, sind nur in einer Größe bis 50% der beanspruchten Dachflächenseite zugelassen.

§ 2.5 Fassadenmaterialien- und farbe

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Klinker- oder Putzflächen oder Holzverschalungen in hellen bis erdfarbenen Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 7032, 7036, 7038, 9001 bzw. in ortstypischen Klinkerfarben analog RAL-Farb-Nr. 3000 - 3011, 3013, 3016, 3031 auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen und Giebeldreiecke sind auch Naturschiefer oder unifarbene kleingliedriger Fassadenplatten in hellen bis dunklen Farbtönen zugelassen.

§ 2.6 Sockelhöhen

Sockel sind am höchsten von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländepunkt nur bis zu 0,6 m sichtbare Höhe zulässig (siehe Begründung). Im Bereich der Geländesenke im südlichen Teilbereich, ist der sichtbare Sockel z.B. durch Erdanfüllung am Gebäude oder mit Fassadenmaterialien, -farben auf maximal 0,6 m zu reduzieren.

§ 2.7 Gliederung der Gebäude

Die Fassaden und Dächer sind in Längsrichtung mindestens nach 18 m durch Vor- oder Zurücksprung der Außenwände sowie der Trauf- und Firstlinie um wenigstens 1,5 m zu gliedern.

§ 2.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Baumaßnahme im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

D. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

1.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHTHERZUSTELLEND E STELLPLÄTZE

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 48 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße".
2.

BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT ILSENBURG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 3. Änderung vom 25.11.2015 - Ilsenburger Stadtanzeiger vom 19.03.2016) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße".
3.

SANIERUNGSGEBIET "KERNSTADT"

Die Sondergebiete und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplätze, liegen im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

E. HINWEISE

1.

Bodendenkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.
2.

Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser

Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse wird empfohlen, nur Gebäude ohne Keller zu errichten. Sind Keller unbedingt erforderlich, sollten diese unter Berücksichtigung des hydrostatischen und hydrodynamischen Grundwasserdrucks in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses sollte eine Höhe von mindestens 1,0 m über der nächstgelegenen Böschungsoberkante des Suenbachs einhalten.
3.

Schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten basiert neben den festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsflächen auf folgenden betriebstechnischen Einschränkungen, die im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind:

- max. 10 LKW-Anlieferungen / Tag
- keine Nachtanlieferungen (22.00 - 06.00 Uhr) nach dem heutigen Stand der Technik (siehe Hinweise Ziff. 9.10 Hinweise zur Verwirklichung des Bebauungsplanes)
- max. 1 LKW mit lärmrelevantem Kühlaggregat / Tag
- keine Verwendung von Rückfahrwarneinrichtungen mit Warnton
- Begrenzung der Betriebszeiten der Stellplatzanlage auf 07.00-22.00 Uhr bzw. gleichwertige Zeitbereiche (z.B. 06.00 - 21.00 Uhr oder 06.30 - 21.30 Uhr)
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen, alternativ Betonpflastersteine mit einer Fugenbreite < 3 mm