Landkreis Harz

Stadt Ilsenburg/Harz

Gemarkung Ilsenburg/Harz

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Hotel und Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO
In den ausgewiesenen Sondergebieten für Nutzungen von Hotel und Fremdenverkehr sind Einrichtungen und bauliche Anlagen zulässig, die vorrangig der Erholung und Unterbringung in Hotels und sonstigen Beherbergungsbetrieben dienen und den allgemeinen Fremdenverkehr fördern.
Zulässig sind: a) Hotels und Gasthäuser des allgemeinen Fremdenverkehrs sowie Beherbergungsbetriebe in Form von Pensionen, Ferienhäusern, b) sonstige der Nutzung Fremdenverkehr und Erholung dienende Anlagen, soweit sie in ihrem Störverhalten mit der Erholungsnutzung vereinbar sind, c) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben im Beherbergungsgewerbe tätig sind, d) Wege zur internen Erschließung der einzelnen Grundstücke, f) Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Sondergebiet Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO
Im ausgewiesenen Sondergebiet "Ferienhäuser" sind zulässig: a) Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, b) Wege zur internen Erschließung der einzelnen Grundstücke, c) Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.3 Bauflächen mit Geschossangabe II* können 2-geschossige Bebauung erhalten, wobei die 2-Geschossigkeit aber lediglich durch Überschreitung ihrer Deckenoberkante (OKF) im Mittel von mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche entstehen (BauO LSA §2 Abs. 6).

1.4 Die gem. §19 (4) BauNVO zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen wird auf 25 v.H. begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen

2.1 Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Stellplatzflächen
§ 9 (1) Ziff. 20a BauGB: Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 [1] (Ausgabe Mai 2008), von höchstens 0,7 zu befestigen

3. Grünflächen

3.1 Allgemeines:
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:

a) Die Gehölze sind artgerecht zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

b) Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, (z.B. in Parkplätzen, an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m^2 betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m^2 und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.

c) Soweit in den nachfolgenden Festsetzungen keine weitergehende Angabe über die Pflanzqualität enthalten ist, gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Sträucher als Heister, 2x verpflanzt; Bäume Mindeststammumfang 8/10cm; Obstgehölze (Edelobst) Mindeststammumfang 8/10cm.

d) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind im Privatbereich in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

e) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten weitere nur standortheimische Bäume gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entstammen. Sämtliche Bäume und Sträucher, die für die Freimachung von Baufeldern, Wegen und Zufahrten oder sonstiger Anlagen entfernt werden müssen, sind im Verhältnis 1:1 auf dem Baugrundstück durch standortheimische Bäume bzw. Sträucher zu ersetzen und zu erhalten.

3.2 Entwicklung eines Waldmantels
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind 40% Bäume, Mindeststammumfang 8/10cm, und 60% Sträucher, Heister 2x verpflanzt, der Artenliste I zu pflanzen.
Flächenbedarf für einen Baum 2m² und einen Strauch 1m²
Es sind mindestens 75% der genannten Arten der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

3.3 Pflanzung einer Strauchhecke/Strauchpflanzungen
Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind Sträucher, Heister 2x verpflanzt, der Artenliste II zu pflanzen.
Flächenbedarf einen Strauch 1m²
Es sind mindestens 75% der genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

3.4 Anlage einer Streuobstwiese
Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Obstbäume der Artenlisten III, Mindeststammumfang 8/10cm, maximaler Stammabstand 15m.
Es sind mindestens 75% der genannten Arten der Artenliste III zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

3.5 Beseitigung des Riesenbärenklau-Bestandes und Pflanzung von standortheimischen Sträuchern
Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist der Bestand des Riesenbärenklaues zu beseitigen und mit je 10m² Pflanzfläche mit 5 Sträuchern der Artenliste I zu bepflanzen.
Es sind mindestens 75% der genannten Arten der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

3.6 Erweiterung des RRB und Schaffung eines Kleingewässers ("E")
Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (RRB) mit Dauereinstau, um zu gewährleisten, dass ein naturschutzfachlich wertvolles Kleingewässer entsteht, welches Amphibien als Laichgewässer dient. Das RRB ist naturnah zu gestalten und mit flachen Uferzonen herzustellen.

3.7 Mit dem Ausbau der Zufahrtsstraße ist eine Amphibienleiteinrichtung mit entsprechenden Durchlässen (Amphibientunnel) herzustellen.
Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erfordert bis zur Herstellung der Amphibienleiteinrichtung an der Straße eine mobile Schutzvorrichtung während der Zeit der Amphibienwanderung, da die Baumaßnahme zu einem erhöhten Verkehrsauf-kommen führt und das Tötungsrisiko sich signifikant erhöht.
Zusätzlich ist die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens nur außerhalb des Laich- und Entwicklungszeitraum der Amphibien zulässig.

Die in den nachfolgenden Listen aufgeführten Gehölze sind standortgerecht und gestalterisch anzuordnen.

Artenliste I (Bäume (Waldrand))

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder

Artenliste II (Strauchpflanzungen)

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna/ laevigata	- Ein-/ Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- gemeiner Liguster
Punus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- gewöhnlicher Schneeball

Artenliste III (Obstbäume)

Malus x hybr	- Apfel, Sorten: Halberstädter Jungfernapfel, Kaiser Wilhelm, Prinzenapfel, Baumann-Renette, Rote Slemrenette, Schöner aus Nordhausen, Harberts Renette, Adersleber Klarapfel, Gelber Edelapfel, Bohnapfel, Gravensteiner, Klarapfel, Goldparmäne, Jakobsapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Gelber Belefleur
Prunus (Cerasus) x hybr.	- Sauerkirsche, Sorten: Schattenmorelle, Heimann,
Prunus x domestica	- Pflaume, Sorten: Hausspflaume, Wangenheim, The Czar, Nancy-Mirabelle, Emma Leppermann, Große Grüne Reneklode, Althahn
Pyrus x hybr.	- Birne, Sorten: Gute Luise, Diels Butterbirne, Williams Christ, Köstliche von Charneau Nordhäuser Winterforelle, Clapps Liebling, Prinzessin Marianne, Muskatellerbirne, Solauer, Pastorenbirne

4. Schallschutz

4.0 Beurteilungsgrundlage für die Geräuschkontingentierung ist die DIN 45691, Ausgabe 2006.
Die Prüfung der Zulässigkeit der Geräuschkontingentierung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, Ausgabe 2006. Quellenangabe der DIN Norm: Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

4.1 Für die geplante Freizeitnutzungsfläche und "Ski- Rodelbahn" innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 26 "An der Amtswiese", 1. Änderung werden folgende Geräuschkontingente festgesetzt:

	Emissionskontigent	
	L(EK),T dB(A)	L(EK),N
Teilfläche		
Ski- und Rodelbahn	68	-

Die Lage der Freizeitnutzungsfläche "Ski-Rodelbahn" ist aus dem Lageplan zur Lärmkontingentierung ersichtlich. Dieser Lageplan ist Teil der Festsetzungen.

4.2 Die Anzahl der Personen, die sich maximal auf den vorgegebenen Freizeitnutzungsflächen aufhalten können, werden wie folgt festgesetzt:

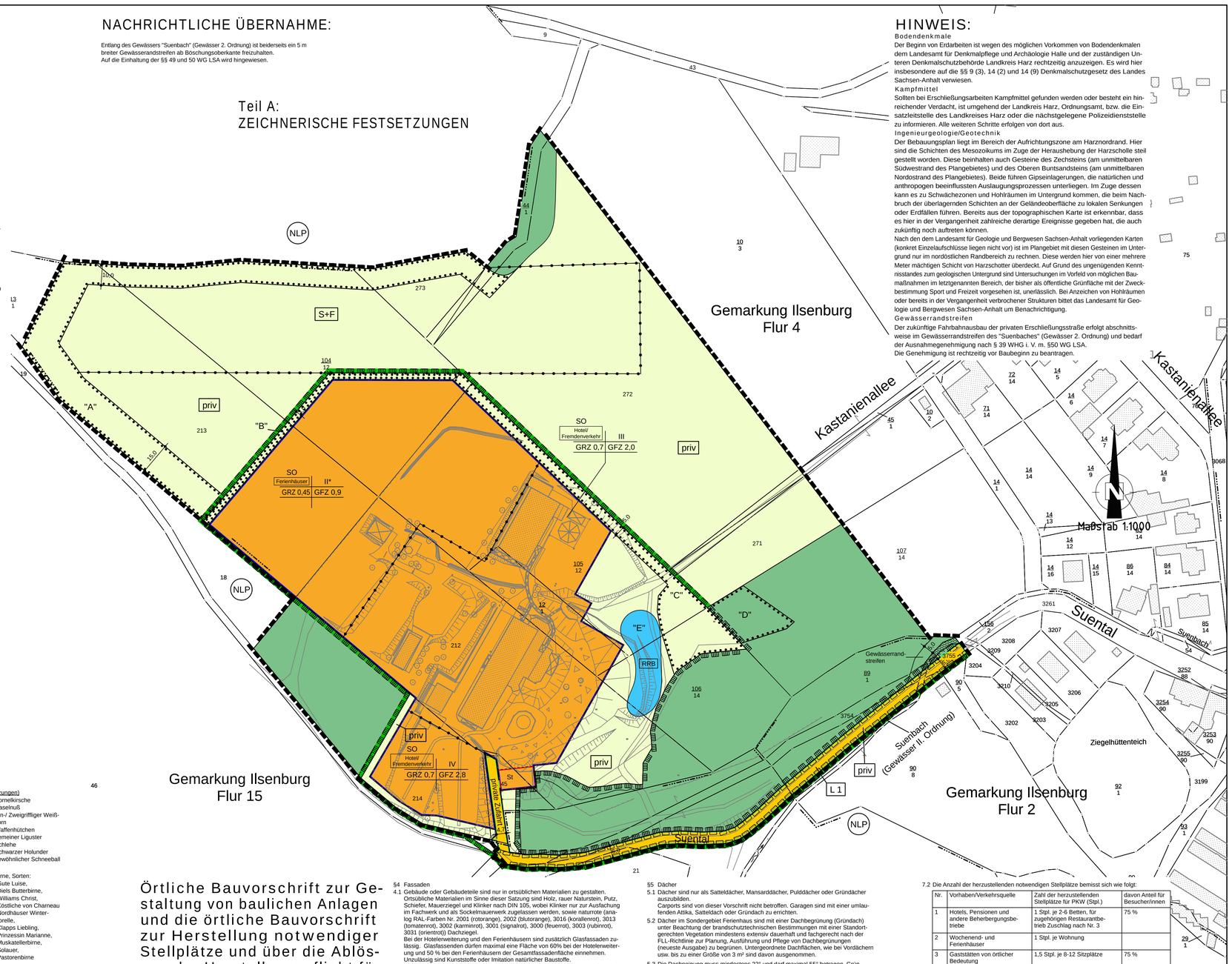
	Personenzahl Tag	Personenzahl Nacht
Teilfläche		
Ski- und Rodelbahn	182	-

[1] Dieses DIN-Normblatt ist bei Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann bei der Stadt Ilsenburg während der Dienststunde eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Entlang des Gewässers "Suenbach" (Gewässer 2. Ordnung) ist beiderseits ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante freizuhalten.
Auf die Einhaltung der §§ 49 und 50 WG LSA wird hingewiesen.

Teil A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



HINWEIS:

Bodendenkmale
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommen 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.

Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Ingenieurgeologie/Geotechnik
Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Aufrichtungszone am Harznordrand. Hier sind die Schichten des Mesozoikums im Zuge der Heraushebung der Harzscholle steil gestellt worden. Diese beinhalten auch Gesteine des Zechsteins (am unmittelbaren Südwestrand des Plangebietes) und des Oberen Buntsandsteins (am unmittelbaren Nordostrand des Plangebietes). Beide führen Gipseinlagerungen, die natürlichen und anthropogen beeinflussten Auslaugungsprozessen unterliegen. Im Zuge dessen kann es zu Schwächezonen und Hohlräumen im Untergrund kommen, die beim Nachbruch der überlagernden Schichten an der Geländeoberfläche zu lokalen Senkungen oder Erdfällen führen. Bereits aus der topographischen Karte ist erkennbar, dass es hier in der Vergangenheit zahlreiche derartige Ereignisse gegeben hat, die auch zukünftig noch auftreten können.
Nach den dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vorliegenden Karten (konkret Einzelaufschlüsse liegen nicht vor) ist im Plangebiet mit diesen Gesteinen im Untergrund nur im nordöstlichen Randbereich zu rechnen. Diese werden hier von einer mehrere Meter mächtigen Schicht von Harzschotter überdeckt. Auf Grund des ungenügenden Kenntnisstandes zum geologischen Untergrund sind Untersuchungen im Vorfeld von möglichen Baumaßnahmen im letztgenannten Bereich, der bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit vorgesehen ist, unerlässlich. Bei Anzeichen von Hohlräumen oder bereits in der Vergangenheit verbrochener Strukturen bittet das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt um Benachrichtigung.

Gewässerrandstreifen
Der zukünftige Fahrbahnausbau der privaten Erschließungsstraße erfolgt abschnittsweise im Gewässerrandstreifen des "Suenbaches" (Gewässer 2. Ordnung) und bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 39 WHG i. V. m. §50 WG LSA.
Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen und die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg/Harz

gem. §§ 85, 48 BauOLSA und § 8 KVGLSA

§1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese", 1. Änderung.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung:
- der Fassaden - Erhalt Fachwerkkonstruktion
  - ortsübliche Materialien
  - Verkleidungen
  - Farbgestaltung
- Dächer - Dachlandschaft
  - Dacheindeckung
  - Dachaufbauten
  - Dachdetails
- Außengestaltung
- die Herstellung notwendiger Stellplätze

§2 Genehmigungsvorbehalt

2.1 Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. §1(1.2), an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg.
Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg einzureichen.

§3 Befreiungen

3.1 Die Gemeinde kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn
- Gründe des Wohle der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

§4 Fassaden

4.1 Gebäude oder Gebäudeteile sind nur in ortsüblichen Materialien zu gestalten. Ortsübliche Materialien im Sinne dieser Satzung sind Holz, rauer Naturstein, Putz, Schiefer, Mauerziegel und Klinker nach DIN 105, wobei Klinker nur zur Ausfachung im Fachwerk und als Sockelmauerwerk zugelassen werden, sowie naturrote (analog RAL-Farben Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3016 (korallenrot), 3013 (tomatenrot), 3002 (karminrot), 3001 (signalrot), 3000 (feuerrot), 3003 (rubinrot), 3031 (orientrot)) Dachziegel.
Bei der Hotelerweiterung und den Ferienhäusern sind zusätzlich Glasfassaden zulässig. Glasfassenden dürfen maximal eine Fläche von 60% bei der Hotelerweiterung und 50 % bei den Ferienhäusern der Gesamtfassadenfläche einnehmen. Unzulässig sind Kunststoffe oder Imitation natürlicher Baustoffe.
Die Glasfassaden sind mit Vogel- und Sonnenschutzanlagen in Form von festen außenliegenden Lamellen (Schiebe- oder Klappelemente) auszugestalten. Je nach Lage der Lamellen werden zusätzlich in der Fensterfläche anteilig flächige Muster notwendig.
Die Flächenmuster auf der Glasfassade müssen folgende Anforderungen erfüllen:
- punktartige Markierungen mit 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder 15% Bedeckung bei mind. 30 mm Ø
- oder horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mit mind. 5mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand
- oder vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand

4.2 Verkleidungen sind nur in ortsüblicher Form auszuführen als
- Horizontale Holzverkleidungen, vertikale Holzverkleidungen, je Geschoss abgesetzt, die Bretter können am Ende ornamental ausgesägt sein.
- Behang mit naturroten (siehe §4(4.1)) Tonziegel in Form von Biberschwanzziegel, Krempziegel oder Hohlziegeln sowie gleichformatigem und gleichfarbigem Material aus Beton.
- Behang mit Naturschiefer sowie gleichformatigem und gleichfarbigem Material aus sogenanntem Schieferitt.

4.3 Putzflächen sind in hellen Farbtöne, analog RAL-Farben 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein), 6019 (weißgrün), 1017 (safrangelb), 1032 (ginster gelb), 1034 (pastellgelb), 3022 (lachsrot), 2012 (lachsorange), 7040 (seidengrau), 7035 (lichtgrau), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9018 (papyrusweiß) zu streichen.

4.4 Holzfachwerk ist mit Holzschutzlasuren oder in Farbtönen analog RAL-Farben 6008 (braungrün), 6015 (schwarzoliv), 1019 (graubeige), 7009 (grüngrau), 7023 (betongrau) 3011 (braunrot), 3009 (oxidrot), 6022 (braunoliv), 8007 (rehbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagoniebraun), 8017 (schokoladenbraun) matt zu streichen. Holzverkleidungen sind in matten Farbtönen, analog RAL-Farben 1001 (beige), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1019 (graubeige), 1020 (olivgelb), 6007 (flaschengrün), 6009 (tannengrün), 6015 (schwarzoliv), 1024 (ockergelb), 7032 (kieselgrau), 7036 (platingrau), 7038 (achatgrau), 9001 (cremeweiß) oder holznaturfarben zu streichen.

4.5 Die in 4.3 und 4.4 angegebenen Farbtöne sind für die farbliche Absetzungen, z.B. an Fenster- und Türbekleidungen oder Gesimsen, auch abgedunkelt zulässig.

4.6 Natursteinsockel dürfen nicht farblich behandelt werden.

§5 Dächer

5.1 Dächer sind nur als Satteldächer, Mansarddächer, Pulddächer oder Gründächer auszubilden.
Carports sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Garagen sind mit einer umlaufenden Attika, Satteldach oder Gründach zu errichten.

5.2 Dächer im Sondergebiet Ferienhaus sind mit einer Dachbegrünung (Gründach) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer Standortgerechten Vegetation mindestens extensiv dauerhaft und fachgerecht nach der FLL-Richtlinie zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (neueste Ausgabe) zu begrünen. Untergeordnete Dachflächen, wie bei Vordächern usw. bis zu einer Größe von 3 m² sind davon ausgenommen.

5.3 Die Dachneigung muss mindestens 22° und darf maximal 55° betragen. Gründächer sind von der Festsetzungen ausgenommen.

5.4 Als Dacheindeckung sind nur naturrote, nicht glänzende (lt. §4(4.1)) Tonziegel bzw. Betondachsteine sowie Zink- und Kupfereindeckungen für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

5.5 Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben, Walmgauben, Krüppelwalmgauben, Gauben mit Satteldach oder Zwerchhäuser zulässig.

5.6 Die Dächer der Gauben sind in gleichem Material wie das Hauptdach einzudecken.

5.7 Die Seitenflächen der Dachgauben sind in Holzbeschlag, mit Behang in naturroten (lt. §4(4.1)) oder gleichartigem Material aus Beton in Form von Biberschwänzen, Schiefer sowie in gleichformatigem und gleichfarbigem Material sowie Zink- und Kupfereindeckungen zugelassen.

5.8 Die Dachausladung im Bereich des Ortgangens darf 0,50m nicht überschreiten und 0,10m nicht unterschreiten.

5.9 Der Dachüberstand an der Traufe des Hauptdaches darf 0,70m nicht überschreiten und 0,30m nicht unterschreiten.

5.10 Solar- und Fotovoltaikanlagen dürfen maximal 1/3 der vom öffenlichem Raum aus einsehbarer Dachfläche einnehmen.

5.11 Schornsteine sind in naturroten (lt. §4(4.1)) Klinkern bzw. ortsüblich zu verkleiden (Schiefer oder gleichformatiges und gleichfarbiges Material).
Pro Haus ist mindestens ein Schornstein zu belassen.

§6. Anforderungen an die Außengestaltung

6.1 Sonderbauten, Nebenanlagen u.ä. (z.B. Anlagen zur Unterbringung von Hausmüllbehältern) sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§7 Stellplätze

7.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

7.2 Die Anzahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze bemisst sich wie folgt:

Nr.	Vorhaben/Verkehrsquelle	Zahl der herzustellenden Stellplätze für PKW (Stpl.)	davon Anteil für Besucher/innen
1	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 3	75 %
2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung	
3	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1,5 Stpl. je 8-12 Sitzplätze	75 %

7.3 Auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen kann teilweise verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen (z.B. Schaffung öffentlicher Parkflächen, Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag) verringert oder abgesichert wird.

7.4 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, die Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder gestatten.

7.5 Für bauliche Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach dem voraus sichtlichen tatsächlichen Bedarf.

7.6 Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

§8 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs.1 KVGLSA handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig ein Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht, und wer vorsätzlich oder fahrlässig nicht die notwendigen Stellplätze herstellt.
Gleiches gilt für derjenigen, der eine genehmigungsfähige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs.1 KVGLSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde i.S.d. § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Stadt Ilsenburg/Harz.

[Geobasisdaten / 07/2010] ▲ LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. BauGB i. d. F. v. 23.09.2004 i. V. mit der BauNVO v. 22.04.1993 sowie der PlanzV. v. 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
- SO Ferienhäuser — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Hotel/Fremdenverkehr — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ m. Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ m. Dezimalzahl z.B. GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- röm. Zahl z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

zum Beispiel

SO	III
GRZ 0,7	GFZ 1,2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- II* — 2 geschossige Bebauung, die durch die Überschreitung ihrer Deckenoberkante im Mittel von mehr als 1,60 m über die Geländeoberkante (OKF) entsteht.

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung: priv — private Nutzung

5. Grünflächen
- private Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: priv — private Nutzung; S+F — öffentliche Nutzung Sport und Freizeit: Ski- und Rodelhang

6. Wasserflächen
- Wasserflächen
- Zweckbestimmung: RRB — Regenrückhaltebecken

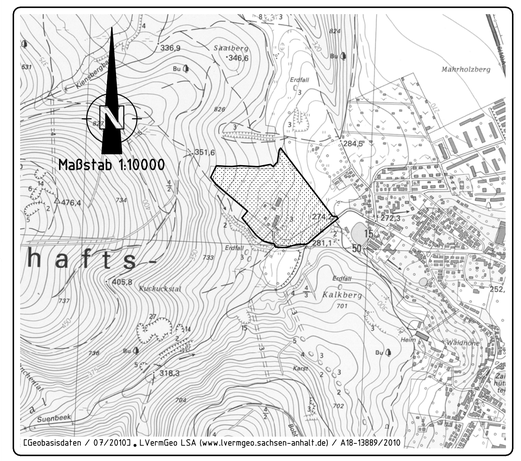
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Wald

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: NLP — Nationalpark

9. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: St — Stellplätze
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - L 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur
    - Verlegung notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen
    - touristische Nutzung und Erschließung
    - Forstbewirtschaftung
    - öffentlichen Nutzung (Betreten und Befahren anliegender Grundstücke)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- vorh. Überdachungen
- Flurstücksgrenze
- Flur 9 — Flurnummer
- 677/159 — Flurstücksnummer
- vorh. Böschung
- vorh. Mauer
- vorh. Baum



[Geobasisdaten / 07/2010] ▲ LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-13889/2010

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg/Harz über den Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" 1. Änderung.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzesbuches in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "An der Amtswiese" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der integrierten Örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese", 1. Änderung gefasst.
Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekanntgemacht.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom _____ wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 1 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkung der Planung beteiligt.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vom _____ bis _____.
Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unter scheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargeleg werden und dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

4. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom _____ über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Entwicklung des Plangebietes und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

5. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom _____ über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Planentwurf, die dazugehörige Begründung, inklusive des Umweltberichtes, und die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "An der Amtswiese", 1. Änderung der Stadt Ilsenburg/Harz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, dem Umweltbericht, sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentliche, bereits vorliegende Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am _____ örtsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.
Dab