

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 8 KVG LSA

ERGÄNZEND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN, DIE AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 27 "KITZSTEINTEICH" GILT (siehe D.2), WIRD FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FESTGESETZT:

### 1. Dachformen, Dachneigung

1.1 Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°. Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen beträgt die Mindestdachneigung 25°.

### 2. Gebäudeform

2.1 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen können die obersten Geschosse auch als sog. Staffelgeschosse errichtet werden. Bei Staffelfgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und mit dunkleren Farbönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist die Hauptaußenwand des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen (sog. Staffelfgeschoss) und mit dunkleren Farbönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen. Die Grundfläche des dritten Geschosses mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m muss weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im Baugebiet ① die Traufhöhe von 8,0 m und im Baugebiet ② von 7,5 m nicht überschritten werden.

Die Traufhöhe ist gemäß der textlichen Festsatzung Nr. 2.3 zu bestimmen.

### 3. Einfriedungen

Innethalb und am Rande der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Sockelmauern für Einfriedungen und blickdichte Einfriedungen nicht zulässig.

### 4. 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 § 8 Abs. 6 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5000 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 Herstellungs-pflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich".

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

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

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich"

### 3. BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT ILSENBURG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004- Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S.526-, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007- Amtsblatt LK WR vom 30.04.2007, S. 129) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich".

### 4. SANIERUNGSGEBIET "KERNSTADT"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt mit Ausnahme des zeichnerisch abgegrenzten Teilbereichs im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

## Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Kitzsteinteich", Textliche Festsetzungen, Teil 1 Entwurf III 14.05.2018

## E. HINWEISE

### 1. Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser, hochwasserangepasstes Bauen

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

Die Oberkante sämtlicher Kellerreingänge und Lichtschächte bzw. die Unterkante von oberirdischen Kellerfenstern sollte nicht mehr als 0,25 m unter der festgesetzten Mindestfußbodenhöhe des Erdgeschosses liegen. Alternativ können Kellerreingänge, Lichtschächte und Kellerfenster auch mit Dammbakensystemen mit den v.g. Mindesthöhen verschlossen werden.

Weiterhin ist die Auftriebssicherheit der Gebäude im Bau- und Endzustand durch die eigene Gebäudelast, durch zusätzliche Gründung oder andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Fundamente sind außerdem gegen Unterspülung zu schützen. Elektro- und Heizungsanlagen sollen oberhalb des HQ(100)-Wasserspiegels installiert oder entsprechend gesichert sein. Im Rahmen der allgemeinen Hochwasservorsorge bei Bauvorhaben sei hierbei auf die Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen des Landkreises Harz hingewiesen.

Zusätzlich sind die Vorgaben der DIN 19712 „Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern“ zu beachten.

### 2. Erhöhte Anforderungen bei der Gründung

Nach dem Bodengutachten ist in den Bereichen der Auffüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz von erhöhten Anforderungen bei der Ausbildung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen. Es wird deshalb empfohlen, für Bauvorhaben in diesen Bereichen detaillierte Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

### 3. Bodendenkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landessamt 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.

### 4. Abstände von Gehölen an Grundstücksgrenzen

Auf die Abstands Vorschriften von Gehölen gem. dem Nachbarrechtsrechtsgesetz LSA (§ 34 NBG) wird hiermit hingewiesen.

### 5. Hinweise zum Artenschutz von Vögeln und Amphibien

Die eingriffsbedingte Berräumung der Gehölzbestände darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erfolgen. Gehölzbestände außerhalb der festgesetzten Baugelbete sind im wesentlichen in ihrer Struktur zu erhalten. Die Kraut- und Strauchschicht ist zu schonen und die Flächen sind umsichtig zu entmüllen.

- Während der Bauphase und im späteren Bestand sind zum Artenschutz von Amphibien folgende Maßnahmen zu beachten:
- Abdeckungen der Regenwasserelässe (Gullyroste, Drainrinnen) sind mit engeren Abständen (Strebenabstand ca. 1,6 cm) zu versehen,
- offene Baugruben sind zu vermeiden und evtl. gefangene Tiere sind freizusetzen
- Hochbordsteine sind in einem mindestens 3-5 m langen Abschnitt beidseitig der Gullys nach Möglichkeit durch Flachbordsteine und Rampen/Schrägsteine zu ersetzen und die Böden der Schlammeimerböden von Gullys sind zu locken

### 6. Bodenschutz

#### 6.1 Kinderspielflächen

Vor Errichtung von Kinderspielflächen in den Baugebieten ist der Nachweis zu erbringen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 1.4) für Kinderspielflächen eingehalten werden.

#### 6.2 Abfallentsorgung

Gemäß § 3 Abs. 6 KrW-/AbfG ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur vollständigen Entsorgung anfallender Abfälle dem Bauherrn.

Bei der Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind die Bestimmungen der Verordnung über die Nachweistführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.