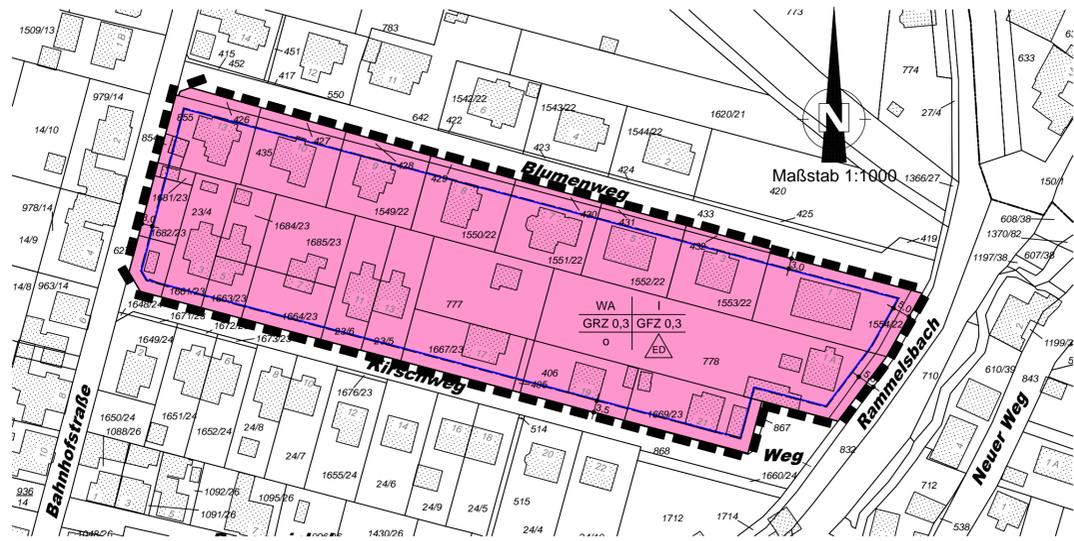


Landkreis Harz
STADT ILSENBURG (HARZ)
Gemarkung Darlingerode

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FÜR DIE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

gemäß §§ 85, 48 BauVO LSA und § 8 KVGLSA



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet gem. § 4(1) BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Sämtliche Nutzungen gem. § 4(2) BauNVO werden zugelassen.
1.1.2 Ausnahmsweise mögliche Nutzung nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- §1 Räumlicher Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kirschweg" Stadt Ilseburg (Harz) - OT Darlingerode
- §2 Sachlicher Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Fassaden, des Bauzubehörs, der Dächer, der Antennenanlagen, der Einfriedungen und der Solar- und Fotovoltaikanlagen.
- §3 Genehmigungsvorbehalt**
(1) Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. § 2, an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadtverwaltung Ilseburg (Harz).
(2) Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung Ilseburg einzureichen.
(3) Sämtliche Veränderungen an Kulturdenkmälern und an Gebäuden im Denkmalschutzbereich bedürfen der Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Zuständig ist hierfür die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Harz.
- §4 Befreiungen**
Die Gemeinde kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn:
- Gründe des Wohls 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.
- §5 Fassaden**
(1) Die Fassaden sind in ihrer historischen Außengestaltung mit allen wertvollen Bauteilen (z. B. Fachwerkkonstruktion, profilierte Elemente) zu erhalten oder wiederherzustellen.
(2) 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 sowie naturrote (analog RAL-Farben Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3016 (korallenrot), 3013 (tomatenrot), 3002 (karmisrot), 3001 (signarot), 3000 (feuerrot), 3003 (rubinrot), 3031 (orientrot) Dachziegel.
Unzulässig sind Kunststoffe oder Imitationen natürlicher Baustoffe.
(3) Verkleidungen sind nur in ortsüblicher Form auszuführen als:
- Horizontale Holzverkleidungen, vertikale Holzverkleidungen als Klappdeckel- bzw. Nut- und Federschalung, je Geschoss abgesetzt, die Bretter können am unteren Ende ornamental ausgesägt sein.
- Behang mit naturrot (siehe § 5 (2)) Tonziegeln in Form von Biberschwanziegeln, Krepptiegeln oder Holzziegeln sowie gleichformatigem und gleichfarbigem Material aus Beton.
- Behang mit Naturschiefer sowie gleichformatigem und gleichfarbigem Material aus sogenanntem Schieferit.
- Fachwerkaufdopplung ab 7 cm Holzstärke ist gestattet.
- Das Verkleiden von Fachwerkstrukturen ist nicht gestattet.
- An hochbeanspruchten Wetterseiten kann eine Verkleidung mit Holz-, Schiefer-, Ziegelebehang oder gleichformatigen und gleichfarbigem Material (Schieferit, Beton) gestattet werden.
- (4) Zwischen Fensteröffnungen und den Gebäudekanten müssen mindestens 0,30m breite Wandflächen verbleiben. Bei Gebäuden in Fachwerkstruktur kann sich der Abstand der Fenster auf Silberbreite reduzieren.
Putzflächen sind in hellen Farbtönen, analog RAL-Farben 1013 (perweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein), 6019 (weißgrün), 1017 (safrangelb), 1032 (ginstergelb), 1034 (pastelgelb), 3022 (leuchtor), 2012 (lachsorange), 7040 (seidengrau), 7035 (lichtgrau), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9018 (papyrusweiß) zu streichen.
(5) Holzfachwerk ist mit Holzschutzsuren oder in Farbtönen analog RAL-Farben 6008 (braungrün), 6015 (schwarzoliv), 1019 (graubeige), 7009 (grüngrau), 7023 (betongrau), 3011 (braunrot), 3009 (oxidrot), 6022 (braunoliv), 8007 (rehtbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (beigebraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun), matt zu streichen.
Holzverkleidungen sind in matten Farbtönen, analog RAL-Farben 1001 (beige), 1013 (perweiß), 1014 (elfenbein), 1019 (graubeige), 1020 (olivgelb), 6007 (fläschengrün), 6009 (tamengrün), 8015 (schwarzoliv), 1024 (eckergelb), 7032 (leisegrü), 7035 (lichtgrau), 7036 (platingrau), 7038 (achatgrau), 9001 (cremeweiß), oder holznaturfarben zu streichen.
(6) Fachwerkstrukturen dürfen nicht mit Dämmplatten als Außendämmung verdeckt werden.
(7) Die in (4) und (5) angegebenen Farbtöne sind für farbliche Absetzungen, z. B. an Fenster- und Türbekleidungen oder Gesimsen auch abgedunkelt zulässig.
(8) Natursteinsockel dürfen nicht farblich behandelt werden.
- §6 Bauzubehör**
Fensterläden sind zu erhalten oder, falls sie nicht reparaturfähig sind, in gleicher Form und gleichem Material (Holz) nachzubauen.
- §7 Dach**
(1) Dächer sind nur als Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer oder als Krüppelwalmdächer zulässig.
Carports und Garagen werden von dieser Vorschrift nicht betroffen.
(2) Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf max. 55° betragen.
(3) Als Dachendeckung sind nur naturrote nicht glänzende lt. § 5 (2) Tonziegel sowie gleichformatige und gleichfarbige Materialien aus Beton zulässig.
(4) Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben, Walmgäuben, Krüppelwalmgäuben, Gäuben mit Satteldach und Zwerchhäuser zulässig.
(5) Schleppgauben müssen mindestens 20° Dachneigung haben. Die Dachneigung der Walmd- und Satteldachgäuben muss der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

- (6) Zulässig sind nur Einzelgäuben in der Breite von max. 4 Sparrenabständen, jedoch darf die Summe der Gäuben 2/3 der gesamten Traufbreite nicht überschreiten.
(7) Der seitliche Abstand der Gäuben von den Rändern des Hauptdaches, von Brandwänden, Zwerchhäusern, Kehlen und Graten darf nicht weniger als einen Sparrenabstand bzw. 1,25 m betragen.
(8) Der Abstand der Gäuben untereinander muss mindestens einen Sparrenabstand betragen.
(9) Die Gäubenhöhe vom Dachaustritt bis zum Traufpunkt der Gäube darf max. 1,40m betragen. Es müssen mindestens 3 Reihen Dachziegel vom Austritt der Gäube bis Trauflinie liegen bleiben. Schleppgauben sind mindestens mit 2 Reihen Dachziegel unter dem First einzubinden.
(10) Die Dächer der Gäuben sind in gleichem Material wie das Hauptdach einzudecken.
(11) Die Seitenflächen der Dachgäuben sind in Holzbeschlag, mit Behang in naturroten Ziegeln lt. § 5 (2) oder gleichartigem Material aus Beton in Form von Biberschwanziegeln, Schiefer sowie in gleichformatigem und gleichfarbigem Material zugelassen.
(12) Dachenschräge sind unzulässig. Je Dachseite sind 2 Dachflächenfenster mit max. Größe von 0,55 x 0,78 m zulässig.
(13) Die Dachausladung im Bereich des Ortanges darf 0,70 m nicht überschreiten und 0,10 m nicht unterschreiten.
(14) Der Dachüberstand an der Traufe des Hauptdaches darf 0,70 m nicht überschreiten und 0,30 m nicht unterschreiten.
(15) Solar- und Fotovoltaikanlagen dürfen maximal 1/2 der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachfläche einnehmen.
(16) Schornsteine sind in naturrot lt. § 5 (2) Klinkern bzw. ortsüblich zu verkleiden (Schiefer oder gleichformatiges und gleichfarbiges Material). Pro Haus ist mindestens ein Schornstein zu belassen.
- §8 Antennen**
Antennenanlagen sind an Fassaden unzulässig. Je Gebäude ist eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.
- §9 Einfriedungen**
(1) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m sind zulässig. Natursteine sind nur als Sockelmauer mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
(2) Als Material können verwendet werden: Holz in senkrechter, diagonalen und waagerechter Latung, Schmiedeeisen, Gusseisen, Naturstein und lebende Hecken. Nicht zulässig sind Betonlemente.
- §10 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.
Gleiches gilt für diejenigen, die eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 1 KVGLSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde i. S. d. § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Stadt Ilseburg/Harz.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen gem. BauGB i. d. F. v. 03.11.2017 i. V. mit der BauNVO v. 21.11.2017 sowie der PlanV. v. 04.05.2017

1. Art der baulichen Nutzung

| | |
|----|------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) |
|----|------------------------------------|

2. Maß der baulichen Nutzung

| | | | |
|----------------------------------|---|--------------------|------------------------|
| GRZ m, Dezi-malzahl z.B. GRZ 0,3 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) | Nutzungsschablone | Zahl der Vollgeschosse |
| GFZ m, Dezi-malzahl z.B. GFZ 0,3 | Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO) | | |
| röm. Zahl z.B. I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) | Bauweise (o, a, g) | |

zum Beispiel:

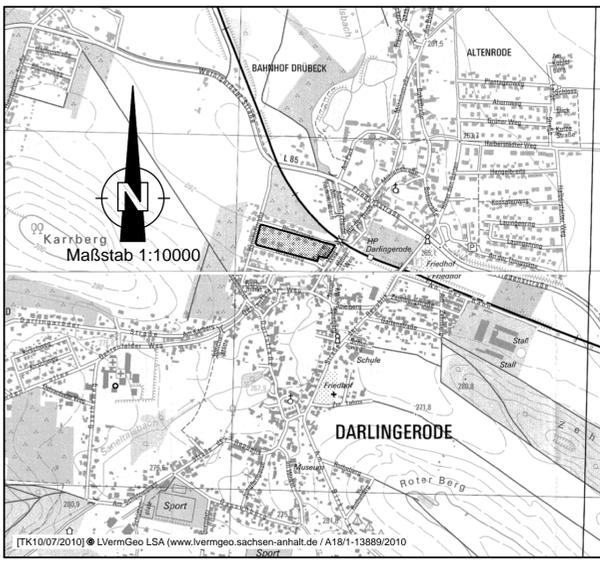
| | |
|---------|---------|
| WA | I |
| GRZ 0,3 | GFZ 0,3 |
| o | |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | | | |
|----|---------------------------------------|---|-----------------|
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | o | offene Bauweise |
|----|---------------------------------------|---|-----------------|

4. Sonstige Planzeichen

| | |
|----------|---|
| [Symbol] | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO) |
|----------|---|



PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilseburg (Harz) - OT Darlingerode über den Bebauungsplan Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode.
Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 788), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ilseburg (Harz) hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode gefasst.
Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ bekanntgemacht.
Ilseburg (Harz), 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 und der voraussichtlichen Auswirkung der Planung beteiligt.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

3. 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 Auslegung aufgefördert.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

4. Der Stadtrat der Stadt Ilseburg (Harz) hat am _____ den Planentwurf, die dazugehörige Begründung beschlossen. Er hat die Verewaltung 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.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ilseburg (Harz) sowie der Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ in den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilseburg (Harz) öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben zu können und dass nicht fristgereichte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Sitzung unberücksichtigt bleiben können. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Ilseburg (Harz) unter www.stadt-ilseburg.de eingestellt.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

6. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

7. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie zur Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

8. Der Stadtrat der Stadt Ilseburg (Harz) hat am _____ die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

9. Der Stadtrat der Stadt Ilseburg (Harz) hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

10. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Ilseburg (Harz), den _____
Unterschrift _____

11. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode der Stadt Ilseburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ bekanntgemacht.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

13. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.
Ilseburg (Harz), den _____
Bürgermeister _____

Stadt Ilseburg (Harz)
OT Darlingerode

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode

-mit integrierter örtlicher Bauvorschrift-

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kirschweg" OT Darlingerode (Bebauungspläne der Innenentwicklung) umfasst in der Flur 2, Gemarkung Darlingerode, und wird durch die öffentlichen Flurstücke 627 (Bahnhofstraße), 433 (Blumenweg), 868 (Kirschweg) und 1714 (Fußweg, Grünfläche entlang des Rammelsbaches) begrenzt.

Entwurf