

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA-1) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, baulich untergeordnete Neben- bzw. Zweitwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können gemäß §22 BauGB und § 13a BauNVO Betriebe des Betriebsunternehmenswesens, baulich untergeordnete Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als kleine Betriebe des Betriebsunternehmenswesens zugelassen werden. Mindestens 25 % der verwirklichten Geschossfläche haben sozialen, allengerechten, therapeutischen und anderen medizinischen Serviceleistungen einschließlich allengerechter Wohnformen zu dienen. Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme der v.g. Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)

In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten des Allgemeinen Wohngebiets (WA-1) darf die Traufhöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung die angegebene Höhe, gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude am höchsten von dem Gebäude angemessenen Geländepunkt, nicht überschreiten.

In dem durch **FH** gekennzeichneten Gebiet des Allgemeinen Wohngebiets (WA-1) darf die Firstlinie, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen der Dachdeckung die angegebene Höhe, gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude angemessenen Geländepunkt, nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Liftungs- und Fahrstuhlanlagen, Heizungsschornsteine u.ä. soweit sie die festgesetzte Firsthöhe nicht mehr als 1,5 m überragen.

2.2 Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports (s. auch Ziff. 3(6))

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und §23 Abs. 5 BauNVO):

Alsseits umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 1 m von Flächen zum Anpflanzen und von privaten Grünflächen sowie von 2 m von öffentlichen Grünflächen einhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1. Bewirtschaftung des Oberflächennassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Einzelgrundstück zu versickern. Sollte dies auf Grund der noch näher zu untersuchenden Boden- und Geländeeigenschaften nicht möglich sein, sind auf den Einzelgrundstücken Rückhaltenanlagen mit definierter Drosselleistung, welche im wasserrechtlichen Verfahren ermittelt wird, zu installieren.

Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Befestigung von Stellplatzflächen auf den Einzelgrund- stücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

3.2 Nicht überbaue und nicht versiegelte Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken alle nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen als Gärten- oder Grünflächen bzw. Spielflächen und Erholungsflächen anzulegen und je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen. standortreimischer Laubbaum oder Obstbaum und mindestens fünf standortgerechte Großsträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der nachfolgenden Artenlisten zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß der textlichen Festsetzungen Ziff. 3.3 und 3.4 geforderten Bäume und Sträucher können nicht angerechnet werden.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB sind je 100 m² Anpflanzfläche mindestens ein kleintroniger standortgerechter Laubbaum und je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten gemäß der nachfolgenden Artenlisten in Nr. 3.7 zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

Inmehralb der festgesetzten Fläche sind ausgenommen Einfriedungen keine Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig.

Die Fläche darf von 1 Fußweg mit maximal 2 m Breite durchbrochen werden.

3.4 Baumschutz

Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Hinweise Ziff. **D**) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind zu ersetzen. Sie können auf die Anpflanzpflicht gemäß Ziff. 3.2 angerechnet werden.

3.5 Private Grünfläche - Grabenbegleitgrün

Der festgesetzte Begleitgrünstreifen am Graben A des Suerbachs ist mit standortgerechten Gräsern und Stauden einzusäen oder zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Zur Erleichterung der Grabenunterhaltung darf der Grünstreifen nur am Südrand einseitig mit Kleinsträuchern abgepflanzt werden.

3.6 Allgemeines

a) Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 3.2 - 3.5 vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:

- alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen. Die Pflanzenware muss für Sträucher mindestens 50 bis 100 cm hoch sein. Für Bäume sind mindestens 150 bis 200 cm hohe Heister als Pflanzenware zu verwenden.
- Die Gehölze sind angeteicht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstwirtschaftsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.

b) Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen Ziff. 3.2 - 3.5 dieses Bebauungsplanes sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. im öffentlichen Bereich mit dem Ausbau durchzuführen.

3.7 Artenlisten

Artenliste I (Bäume)

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Malus silvestris
Malus x hybr
Prunus avium
Prunus (cerasus) x hybr.
Prunus x domestica
Pyrus communis
Pyrus x hybr.
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis

Artenliste II (Sträucher)

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyantha
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Salix caprea
Sambucus nigra
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Sambucus racemosa

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 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

ERGÄNZEND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEBANLAGEN UND WARENAUTOMATEN, DIE AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25 "GESCHWISTER-SCHOLL-GARTEN" GILT (siehe E.2), WIRD FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FESTGESETZT:

1. Dachform, Dachneigung

1.1 Dächer sind nur als Sattel-, Mansarden- oder Gründächer auszubilden. Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind auch Warm-, oder Zeltedächer zulässig. Garagen und Carports sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Garagen mit Flachdach sind mit einer umlaufenden Attika oder mit Satteldach oder Gründach zu errichten.

Die Dachneigung muss, ausgenommen Gründächer, untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Carports mindestens 22° und darf höchstens 60° betragen. Die Mindestdachneigung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss beträgt 30°.

2. Gebäudeform, Gebäudehöhe

1.2 Im Baugebiet mit zwei Vollgeschossen als Mindest- und drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist die Hauptaußenwand des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und zusätzlich mit dunkleren Farbönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen. Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss abgesetzt, darf die Traufhöhe bzw. bei Gründächern die OK Attika die Höhe von 7,1 m gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude angeschnittenen Geländepunkt, nicht überschreiten. Vor- und Anbauten wie Erker, Eingänge, Wintergärten, Veranden u.ä. können eingeschossig gebaut werden.

3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorätzlich 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 Satzung 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.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25

"Geschwister-Scholl-Garten", 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf 30.05.2018

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG

NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE

ABLÖSUNG DER

HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHT

HERZUSTELLENDE 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

ERGÄNZEND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE PFLICHT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND ÜBER DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHT HERZUSTELLENDE STELLPLÄTZE, DIE AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25 "GESCHWISTER-SCHOLL-GARTEN" GILT (siehe E.1), WIRD FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FESTGESETZT:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind je Wohneinheit mindestens 1,3 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück, das für die Benutzung als Stellplatz gesichert ist, herzustellen.

E. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLÖSUNG DER

HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHTHERZUSTELLENDE 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Geschwister-Scholl-Garten".

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

Die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Waren-automaten gilt auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Geschwister-Scholl-Garten".

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Geschwister-Scholl-Garten".

F. HINWEISE

1. 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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Höhe von mindestens 0,3 m, gemessen über der Höhe der dem Gebäude nächstgelegenen Planstraße, einhalten.

2. Bodenkennschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodenkennalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreiis 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.

3. Abstände von Gehölzen an Grundstücksgrenzen

Für Pflanzungen außerhalb von festgesetzten Pflanzflächen wird auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetz LSA (§ 34 Nbg.) hingewiesen.

4. Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

An der östlichen Grenze des Plangebungsbereichs verläuft eine Haupttrinkwasserleitung der Stadtwerke Wernigerode, deren genaue Lage nicht bekannt ist und die deshalb im Bebauungsplan nicht zeichnerisch dargestellt ist. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten am östlichen Rand des Plangebungsbereichs ist deshalb die genaue Lage der vorhandenen Leitungen vor Baubeginn entsprechend den beruftsengensenschriftlichen Bestimmungen mit geeigneten Maßnahmen festzustellen.