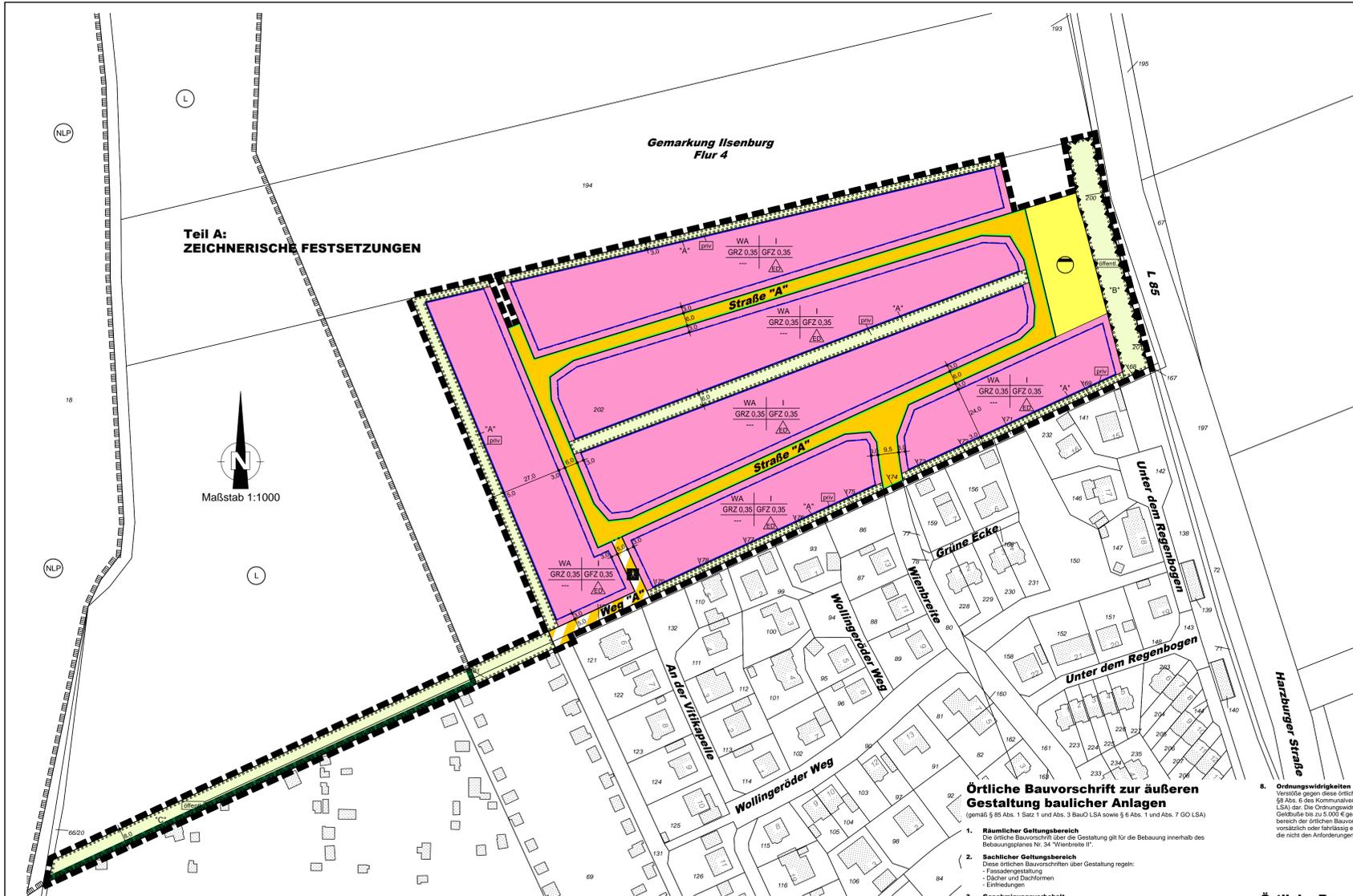


Landkreis Harz
STADT ILSENBURG (HARZ)
Gemarkung Ilsenburg



Teil A:
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV) im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (3) BauNBV zulässig: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und politische Zwecke, - Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes. Die gemäß § 4 (3) BauNBV sind ausnahmsweise zulässig: - Anlagen und Betriebe (Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht störende Gewerbetriebe) im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (6) BauNBV nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV) Im Plangebiet sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Dachausbau ist zulässig, wobei die Oberkante Fußboden des Dachgeschosses höchstens 1,25m unterhalb der Schräglinie oder Außenwand mit der Dachtraufe liegen darf. Die Schräglinie des Erdgeschosses darf höchstens 0,50m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor dem Baugrundstück betragen.
- 3. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNBV Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNBV nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNBV zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNBV überbaubare Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNBV zulässig. Stellplätze nach § 12 BauNBV sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNBV) Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1986 "Entwasserungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 (Ausgabe Mai 2003) von höchstens 0,7 zu bestreuen.
- 5. Grünflächen Allgemeines Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauNBV. Für die textlichen Festsetzungen vorgezeichnete Bepflanzungen gilt folgendes: a) Die Gehölze sind angebracht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neu zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Festsetzungen zu integrieren.

- b) Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens drei Meter von der zu pflanzenden Baumpflanze eine Grundfläche von mindestens 16qm und eine Tiefe von mindestens 80cm haben.
- c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochwasserperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
- d) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entstammen. Artenliste I (Baum-Strauchhecke) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Qualität besser, zu verpflanzen): Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestris) Winter-Linde (Tilia cordata) Ranzan (Crataegus riviniae) Blaue Platane (Platanus orientalis) Eibische (Cornus aucuparia) Blaukirsche (Prunus in Sorbus) Sträucher: Kugel-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) Kornelkirsche (Cornus mas) Haselnuss (Corylus avellana) Europäische Pflehenstrauch (Phacelium coronarium) Schneeball (Viburnum opulus in Sorten) Forsythie (Forsythia intermedia) Blau-Johannesbeere (Ribes sanguineum) Gewöhnliche Fleider (Syringa vulgaris) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) Artenliste II (Baum-Strauchhecke) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Qualität besser, zu verpflanzen): Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Haselnuss (Corylus avellana) Sträucher: Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Haselnuss (Corylus avellana) Kornelkirsche (Cornus mas) Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) Roter Hainbuchen (Corylus avellana) Weidenspindel (Crataegus monogyna/oxycantha) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Scheibe (Prunus spinosa)

- 5.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken Je 100m² versiegelte Fläche sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I (Qualität besser, zu verpflanzen) oder ein Baum der Artenliste I auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.3 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke auf den Baugrundstücken Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 4m² 1 Strauch der Artenliste I und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzungen sollen versetzt angeordnet werden.
- 5.4 Bepflanzung einer Lärmschutzanlage Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind je 4m² 1 Strauch und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind alle genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzungen sollen versetzt angeordnet werden.
- 5.5 Temporärer natürlicher Hochwasserschutz Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist ein temporärer Hochwasserschutz mit naturnaher Gestaltung herzustellen. Mindestens 30% der Fläche sind mit Sträuchern (je 4m² 1 Strauch) und Bäumen (je 10 lfdm ein Baum) der Artenliste II zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind alle genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzungen sollen versetzt angeordnet werden.

Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- 1. Räumlicher Geltungsbereich Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II".
- 2. Sachlicher Geltungsbereich Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung regeln: - Fassadengestaltung - Dächer und Dachformen - Einfriedungen
- 3. Genehmigungsvorbehalt Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen § 1 (1) 2, an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürft einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg/Harz. Die Antragunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg/Harz einzureichen.
- 4. Befreiungen Die Stadt Ilsenburg/Harz kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn: - Gründe des Wohlens der Allgemeinheit die Befreiungen erfordern und/oder - die Abwechslung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder - die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Fälschung führen würde.
- 5. Fassadengestaltung Für die Außenhaut der Fassade werden helle Putze und Sichtmauerwerk sowie für unregelmäßige Bauteile Holzverkleidungen festgelegt. Große Putze oder gemauerte Putze sind unzulässig. Gerüstputz ist zulässig für die Dachendeckung und die Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, festgelegte Ziermauerwerk, kunstliche Mauerabwicklungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen. Mehrfarbige Klinker und eine Mischung von Klinkern sind unzulässig.
- 5.2 Zusammenhängende Tür- und Fensterelemente dürfen eine maximale Breite von 3,0m und jede Glasfläche darf eine maximale Breite von 1,25m aufweisen.
- 6. Dächer und Dachformen 6.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer, Mansarddächer, Walddächer und Kippelwalmdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Für Garagen- und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachüberbauten sowie Flachdächer zugelassen.
- 6.2 Für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonziegel und Blechschiefer in den Farbtonen analog der RAL-Farb-Nr. 2001 (rotorange), 3002 (karamell), 3009 (olivgrün), 3015 (tomatenrot), 3016 (bordeauxrot), 3004 (kupferbraun) und 3012 (rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischturen zu verwenden.
- 6.3 Giebel auf einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen der unterliegenden Gebäudehöhe einnehmen. Der Abstand der Giebeln untereinander muss mindestens 0,50m, der Abstand zur Gebäudehöhe mindestens 0,8m betragen.
- 6.4 Anlagen zur Nutzung solarer Sonnenenergie i. S. des § 14 Abs. 1 BauNBV sind nicht in, an oder auf Außenwänden, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. 50% der Gesamtlänge des Daches einnehmen.
- 7. Einfriedungen Einfriedungen der öffentlichen Straßenseite sind nur als naturnahe Hecken nach Artenliste I oder Holzzaunstrukturen in natürlichen Farbtonen mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Im Bereich der Straßeneinfriedungen darf zur Gewährleistung der Sichtfreiheit die Höhe der Einfriedungen und Pflanzungen maximal 0,30m nicht überschreiten. Das Sichtfeld muss nach beiden Seiten mind. 15,0 m reichen. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30m sein. Galbienen, Stacheligkornmispel und massive Mauerwerk sind auf öffentlichen Straßenseiten unzulässig.

Örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

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

HINWEIS:

- Bodendenkmale Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landschaftsamt 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 Einsatzabteilung des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus. Die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03041 699 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant und die weitere Bearbeitbarkeit der Straßen bestimmt werden können.

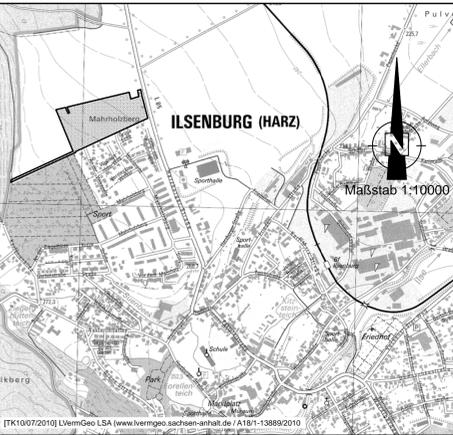
PLANZENNERKLÄRUNG

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

- 1. Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNBV)
- 2. Maß der baulichen Nutzung GRZ m. Dezimalzahl z.B. GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 18 BauNBV) GFZ m. Dezimalzahl z.B. GFZ 0,35 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNBV) röm. Ziffer z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNBV)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze (§ 23 BauNBV)
- 4. Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Abwasser
- 6. Grünflächen Grünflächen (§ 91) Nr. 15 BauNBV öffentliche Grünfläche private Grünfläche
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauNBV Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, 9 Abs. 6 BauNBV) Landschaftsschutzgebiet Nationalpark
- 8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (vorhabenbezogen) (§ 9 Abs. 7 BauNBV) Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauNBV)

Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer



ALK/02/2018/LVmmGeo_LSA (www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de / A181-13889/2010)

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz) über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II". Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches in der Fassung vom 10.11.2017 (BauGB i. d. F. v. 03.11.2017) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.09.2016 (BauOB, LSA, S. 254), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA, S. 288), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am ... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II" gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ... öffentlich bekanntgemacht.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 2. Mit Schreiben vom ... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 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 (Harz), den ...
Bürgermeister

- 3. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Stadt 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 aufgerufen.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift, die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... in den Dienststellen im Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausgestellt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ... öffentlich 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 5. 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.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister

- 6. Mit Schreiben vom ... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift, sowie der Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 7. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am ... (den) Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 8. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am ... den Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 9. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Ilsenburg (Harz), den ...
Unterschrift
- 10. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister
- 12. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.
Ilsenburg (Harz), den ...
Bürgermeister

Stadt Ilsenburg (Harz)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 34 "WIENBREITE II"

-mit integrierter örtlicher Bauvorschrift-

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am Nordwestrand von Ilsenburg und umfasst das Flurstück 181 und eine Teilfläche des Flurstücks 202 der Flur 4 in der Gemarkung Ilsenburg.

Verenbart