

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Der Stadtrat Ilsenburg hat die Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 „Harzburger Straße“ in der Fassung der 1. Änderung gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) und gemäß § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2011 (GVBl. SA S. 288) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 3 BauV LSA als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am2018 die Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am2018 öffentlich bekanntgemacht. Es ist auch bekanntgegeben worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwidmung abgesehen wird.

Ilsenburg, den Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnungsbehörde
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung betref.

Ilsenburg, den Bürgermeister

3. Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterbreitet und zur Ausfertigung aufgelegt.

Ilsenburg, den Bürgermeister

4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden
Der Stadtrat von Ilsenburg hat am2018 den Entwurf der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Ilsenburg, den Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und § 3 S. 1 BauGB in der Zeit vom2018 während der üblichen Dienstzeiten im Gebäude der Stadt Ilsenburg (Hartz) im Fachbereich Ordnung und Baun öffentlich ausliegen.

Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am2018 öffentlich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung im Stadtsanzeiger der Stadt Ilsenburg bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg öffentlich ausliegen.
Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfO) unzulässig ist, wenn mit nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ilsenburg, den Bürgermeister

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterbreitet und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zur Stellungnahme mit Frist zum2018 aufgefordert.

Ilsenburg, den Bürgermeister

7. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Ilsenburg hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg öffentlich ausliegen.
Gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden die Bebauungspläne ohne Durchführung einer Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag ist nach § 47 VwVfO unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ilsenburg, den Bürgermeister

8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterbreitet und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zur Stellungnahme mit Frist zum 27.01.2017 aufgefordert.

Ilsenburg, den Bürgermeister

9. Satzungsabschluss
Der Stadtrat von Ilsenburg hat am die fristgemäß abgegebene Stellungnahme geprüft und abgewogen. Er hat den Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt. Das Ergebnis ist den Beteiligten mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Ilsenburg, den Bürgermeister

10. Planunterlagen
Die Überstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken wird bestätigt.

Ilsenburg, den Bürgermeister

11. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg, den Bürgermeister

12. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB im Amtsblatt Ilsenburger Stadtsanzeiger bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung in Kraft.

Ilsenburg, den Bürgermeister

13. Entschädigungsansprüche und Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ilsenburg, den Bürgermeister

14. Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und für Mängel der Abwägung
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenersatzungsplans
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenersatzungsplans
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ilsenburg, den Bürgermeister

15. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Hornfeldestraße 9, 31162 Bad Salzdetfurh
Bad Salzdetfurh, den
Planverfasser



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1)
Das sonstige Sondergebiet SO1 dient dem Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt: Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.080 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 1.630 m² nicht übersteigen. Zur Sicherung der vertrauensvollen Versorgung der Bevölkerung sind nur Läden/Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.150 m² VK zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 450 m² nicht übersteigen.
1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO2)
Das sonstige Sondergebiet SO2 dient dem Drogerie-Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt: Die Gesamtverkaufsfläche darf 750 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig.
1.4 Nicht zulässige Sortimente
Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Sortimenten sind in den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht zulässig:
a) Kunstgewerbe, Kunst und Antiquitäten
b) Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren
c) Foto, Optik und Akustik
d) Blumen
e) Musikalienhandel
f) Uhren und Schmuck
g) Spielwaren, Sportartikel
h) Fahrräder
i) Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
j) Restaurants, Cafés, Bars
k) selbständige Bäckereien und Fleischereien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 90 m².
1.5 Zulässige Nebensortimente
Die unter 1.4.1 a) - k) aufgeführten Sortimente sind als Nebensortiment zulässig, soweit sie 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
1.6 Zulässige Nutzungen im Erd- und Obergeschoss
Zulässige Nutzungen sind in den SO-Gebieten nur im Erdgeschoss zulässig. Zulässig im Obergeschoss sind Neben-, Lager und Sozialräume. Ausnahmees können im Obergeschoss auch Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauVVO zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauVVO)
Im Sondergebiet SO1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauVVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 zweiter Halbsatz und Satz 3 BauVVO bis zur Grundfläche von 0,9 überschritten werden (Grundflächenzahl 2). Im Sondergebiet SO2 darf die Grundflächenzahlobergrenze nach § 17 (1) BauVVO gemäß § 17 (2) Ziff. 1 BauVVO bis zum Wert von 1,0 überschritten werden.
2.2 Überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauVVO)
Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten.
3. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauVVO)
3.1 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauVVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Innerhalb der Verkehrsfläche für Stellplätze dürfen Schutzbauten für Einkaufswagen, eine Trafostation und ein Standort für Wersstoff-sammelbehälter errichtet werden.
3.2 Befestigung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Bei der Befestigung der Verkehrsfläche für Stellplätze und der Freiflächen in den Sondergebieten darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
4. Städtebauliche Ein- und Durchgrünung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)
4.1 Baumplanzungen
In der Verkehrsfläche für Stellplätze sind mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten Spitzahorn, Rotdorn oder Mehlbeere zu verwenden.
4.2 Baumschutz
Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Hinweise Zf. D) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Planzeichen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenzen
	Höhenlinien
	Flurstücksnummern

- 4.3 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Ufergrünstreifen**
Künstliche Befeuchtungen am Gewässerlauf des Suerbachs dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreises Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden. Der Ufergrünstreifen muss von der Verkehrsfläche für Stellplätze ohne nicht überfahrbaren Höhenversatz durchgängig befahrbar sein.
4.4 Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist
Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:
a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütekriterien für Baumschulpflanzen" entsprechen,
b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
c) Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
d) Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
4.5 Artenlisten
Laubbäume
Acer campestre Feld-Ahorn Pyrus pyrastar Holz-Birne
Alnus glutinosa Schwarzerle Pyrus communis Wildbirne
Betula pendula Hängebuche Pyrus x hybr. Birne in Sorten
Carpinus betulus Hain-Buche Sorbus aucuparia Eberesche
Malus sylvestris Wild-Äpfel Sorbus torminalis Elsbeere
Malus x hybr. Äpfel in Sorten
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus x hybr. Süßkirsche in Sorten
Prunus x domestica Pflaume in Sorten
Obstgehölze
Äpfel
Goldreisetze von Bierenheim, Roter Boskoop, Dillmeyer Rosenapfel, Finkenweider Prinzenapfel, Gelber Edeläpfel, Gousterstein, Harbets Renette, Hölstener Cox, Hornbeurger Plankuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummsiel, Riesenböcker, Rote Sternrenette, Roter Eisapfel, Roter Bellefleur, Winterböcknapfel.
Süßkirschen
Buntes Bürenes Rote Kornelkirsche, Hedelfinger Rieserkirschen, Kordia, Schneiders Späte Kornelkirsche.
Sauerkirschen
Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel
Birnen
Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen
Büfler Frühweitsche, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Wangenheims Frühweitsche.
Die Pflanzung ist unter Beachtung angereicher Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzunehmen.
Grünreihen
Goldreisetze von Bierenheim, Roter Boskoop, Dillmeyer Rosenapfel, Finkenweider Prinzenapfel, Gelber Edeläpfel, Gousterstein, Harbets Renette, Hölstener Cox, Hornbeurger Plankuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummsiel, Riesenböcker, Rote Sternrenette, Roter Eisapfel, Roter Bellefleur, Winterböcknapfel.
Süßkirschen
Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel
Birnen
Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen
Büfler Frühweitsche, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Wangenheims Frühweitsche.
Die Pflanzung ist unter Beachtung angereicher Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzugsweise in Gruppen zulässig.

- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
5.1 Einzonung der Streuobstwiese
Die festgesetzte Streuobstwiese ist durch Errichtung einer Zauanlinie von mindestens 1,6 m Höhe zu den angrenzenden Baugebieten abzugrenzen. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche, in denen bauliche Anlagen einschl. Mauern und Stützmauern mit einer Höhe von mind. 1,6 m Höhe an der Grenze errichtet werden.
5.2 Pflege und Bewirtschaftung der Streuobstwiese
Die Streuobstwiese ist mindestens einmal innerhalb von 2 Jahren durch Mahd und Bekämpfung der Biomasse zu pflegen oder extensiv durch Tierbeweidung (Schafe, Rinder) zu bewirtschaften. Die vorhandenen Obstbäume sind mit einem fachgerechten Pflegeschritt zu versehen.
5.3 Ergänzungsplanzungen der Streuobstwiese
Die Streuobstwiese ist durch Anpflanzung von mindestens 25 hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Bei Verpachtung der Fläche ist der Naturschutzbehörde dies anzuzeigen. Auf einer nordöstlichen Teillfläche von ca. 750 m² sind 10 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen (siehe Anlage 3 der Begründung, Teillfläche B). Es sind wahlweise die Arten nach der Artenliste unter Ziff. 4.5 - Obstgehölze zu verwenden.
5.4 Anwachspflege und Ersatz abgängiger Gehölze
Für alle Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Anwachspflege mit Entwicklungsschritt zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen.
5.5 Externe Kompensationsmaßnahmen
Zur externen Kompensation sind im Bereich zwischen der Grünen Straße und der Waldhöhenstraße auf dem Flurstück 3670 zur Erweiterung der hier vorhandenen Streuobstwiese folgende Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen:
Im nordöstlichen Teilbereich sind mittelalte Fichten zurückzunehmen und ist die Anpflanzung von Obstbäumen durchzuführen. Der Gehäusbereich der externen Kompensationsmaßnahmen ist nachfolgend dargestellt.
5.6 Anzeige der Fertigstellung
Die Fertigstellung der internen und externen Anpflanzungen ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahmen



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauV LSA sowie § 8 Abs. 1 und Abs. 6 KVG LSA

- § 1 Die "Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Ilsenburg gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“.
§ 1.1 Ausnahmen/Abweichungen
Dach
In den SO-Gebieten sind auch flachere Dachneigungen als 37° zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 16°.
Fenster
In den SO-Gebieten sind auch liegende Fensterformate von bis zu 6,0 m Länge zulässig. In diesem Fall sind jedoch Fensterprossen so anzuordnen, dass optisch wieder ein stehendes Fensterformat entsteht.
§ 1.2 Ordnungsvorgaben
Ordnungsvorgaben handeln, wer im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorzätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 1 und Abs. 6 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

D. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

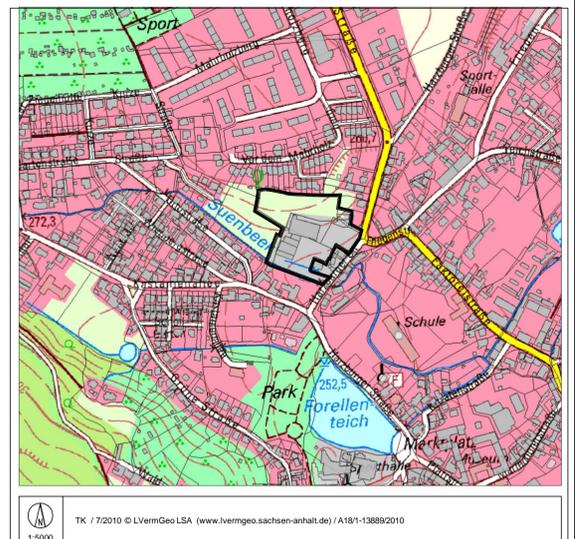
- 1. BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT ILSENBURG**
Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 3. Änderung vom 25.11.2015 - Ilsenburger Stadtsanzeiger vom 19.03.2016) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“.
2. SANIERUNGSGEBIET "KERNSTADT"
Die Sondergebiete und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplätze, liegen im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

E. HINWEISE

- 7. Bodenbelastungen, Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend der Landkreis Wernigerode, Sachgebiet urbane Abfallbehörde, zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
8. Bodendenkmalchutz
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Bodendenkmalchutzbehörde 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) DenkmalSchG 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 Beauftragte ist zu ermöglichen.
9. 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 eine Höhe von mindestens 1,0 m über der nächstgelegenen Böschungsoberkante des Suerbachs erhalten.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVVO)**
 Sondergebiet Einzelhandel.
Zulässige Nutzung: siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.4 - 1.6
 Sondergebiet Einzelhandel.
Zulässige Nutzung: siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.4 - 1.6
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
Nutzungsschablone
 0,8 Grundflächenzahl, Dezimalzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)
Baugrenze
O offene Bauweise
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze für die Sondergebiete SO1 und SO2, für die Öffentlichkeit und für Busse sowie für die Anlieferung der Sondergebiete SO1 und SO2.
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Unterhaltungsweg zur Wiesenpflege der Streuobstwiese sowie Fußweg zur Streuobstwiese und zu den Flurstücken 3308, 3310, 3312 und 3195/58.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche, Ufergrünstreifen, textliche Festsetzung Nr. 4.3)
 Öffentliche Grünfläche, Streuobstwiese (Biotop, textliche Festsetzungen Nr. 5.1 - 5.5)
15. Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Zweckbestimmung: Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke des Baugebiets "Am Suenbach" sowie Geh- und Fahrrechte zugunsten des Unterhaltungsverbands Ilsa-Hotemme (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Zweckbestimmung: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 3367, 3369 und 3371 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Einfahrtbereich als Kfz-Stauraum
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung von Baugebieten und unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



STADT ILSENBURG
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße"
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 14 "Harzburger Straße"
in der Fassung der 1. Änderung

mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen und den örtlichen Bauvorschriften zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg
Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

FASSUNG: Entwurf		ARC-PLAN MÜLLER Städtebau- und Hochbauplanung Hornfeldestraße 9 31162 Bad Salzdetfurh Tel. 05063-270888 Fax 05063-270889
BEARBEITET: 04.09.2018	1:500	