

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. Ausnahmeweise können gemäß § 22 BauGB und § 13a BauNVO Betriebe des Betriebszweigs Gewerbes und baulich untergeordnete Ferienwohnungen, im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. kleinen Betrieben des Betriebszweigs Gewerbes, zugelassen werden. Mindestens 25 % der verwirklichten Geschossfläche haben sozialen, atemgerechten, therapeutischen und anderen medizinischen Serviceleistungen zu dienen. Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO ausnahmeweise 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 Gebäudelöhe (§ 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 angeschlossensten 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 angeschlossensten Geländepunkt, nicht überschreiten. Hier von ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Lüftungs- und Fahrstuhlanlagen, Heizungserschornsteine 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):

Alisets umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengebäude, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Das Plangebiet ist vorzugsweise an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Sollte eine Versickerung beabsichtigt sein, ist es erforderlich, vorab die hydrogeologische Bedingungen standortkonkret unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 zu prüfen.

Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Befestigung von Stellplatzflächen auf den Einzelgrundstücken 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 überbaute 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 Garten- oder Grünflächen bzw. Spielflächen und Erholungsflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angelegene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standortheimischer Laubbäum 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 kleinkroniger standortgerechter Laubbäum 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.

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

Die Fläche darf von einem 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. Hinweis Ziff. **E**) 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 Suenbachs ist mit standortgerechten Gräsern und Stauden einzusäen oder zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Bepflanzungen im Ufer- und Böschungsbereich des Grabens sind mit dem Unterhaltungsverband Isef/Holteme abzustimmen.

3.6 Allgemeines

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

1. 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.

2. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

3. Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (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)		Artenliste II (Sträucher)	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartleugel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn
Betula pendula	- Birke	Crataegus oxyacantha	- Zweigriffl. Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus spinosa	- Schlehre
Fagus	- Buche	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Fraxinus excelsior	- Esche	Salix caprea	- Salweide
Juglans regia	- Walnuss	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Malus silvestris	- Wildapfel	Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirische
Malus x hybr.	- Apfel in Sorten	Prunus padus	- Traubenkirische
Prunus avium	- Vogelkirische	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Prunus (cerasus) x hybr.	- Sauerkirsche in Sorten		
Prunus x domestica	- Pflaume in Sorten		
Pyrus communis	- Wildbirne		
Pyrus x hybr.	- Birne in Sorten		
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere		
Sorbus terminalis	- Elsbeere		

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 8 (1) und (6) KV/G

ERGÄNZEND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN 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 Walrn-, oder Zeltdächer zulässig. Garagen und Carports sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Garagen mit Flachdach sind mit einer umlaufenden Attika oder mit Satteldach oder Grunddach 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. Gebädeform, Gebäudehöhe

2.1 Im Baugebiet mit zwei Vollgeschossen als Mindest- und drei Vollgeschossen als Höchstmaß, ist die Hauptäußenwand des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptäußenwandflächen der darüberliegenden Geschosse zurückzusetzen und zusätzlich mit dunkleren Farbtonen als die Hauptäußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, 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 angeschlittenen 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 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 Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 GO KV/G mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHT HERZUSTELLENDEN STELLPLÄTZE

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA i. V.m. § 48 BauO LSA sowie § 8 (1) und (6) KV/G

ERGÄNZEND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE PFLICHT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND ÜBER DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHT HERZUSTELLENDEN 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:

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

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25

"Geschwister-Scholl-Garten", 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf 19.10.2018

E. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

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

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA i. V.m. § 48 BauO LSA sowie § 8 (1) und (6) KV/G

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 WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 8 (1) und (6) KV/G

Die örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten 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, sollen 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 über gewachsenem Gelände vor Baubeginn einhalten.

2. Bodendenkmalschutz

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

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 Plangeltungsbereichs verläuft eine Haupttrinkwasserleitung der Stadtwerke Weimigerode, deren genaue Lage nicht bekannt ist und die deshalb im Bebauungsplan nicht zeichnerisch dargestellt ist. Bei Erd- und Tiefarbeiten am östlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist deshalb die genaue Lage der vorhandenen Leitungen vor Baubeginn entsprechend den beruftsgerensschätzlichen Bestimmungen mit geeigneten Maßnahmen festzustellen.