

Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Topographische Karte 1 : 10.000 (TK 10)

© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Stadt Ilseburg (Harz)

OT Ilseburg - Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 35 "Einkaufscenter am Apfelweg"

mit örtlicher Bauvorschrift und
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 21 "Ellerbach"

Rechtsplan

Vorentwurf



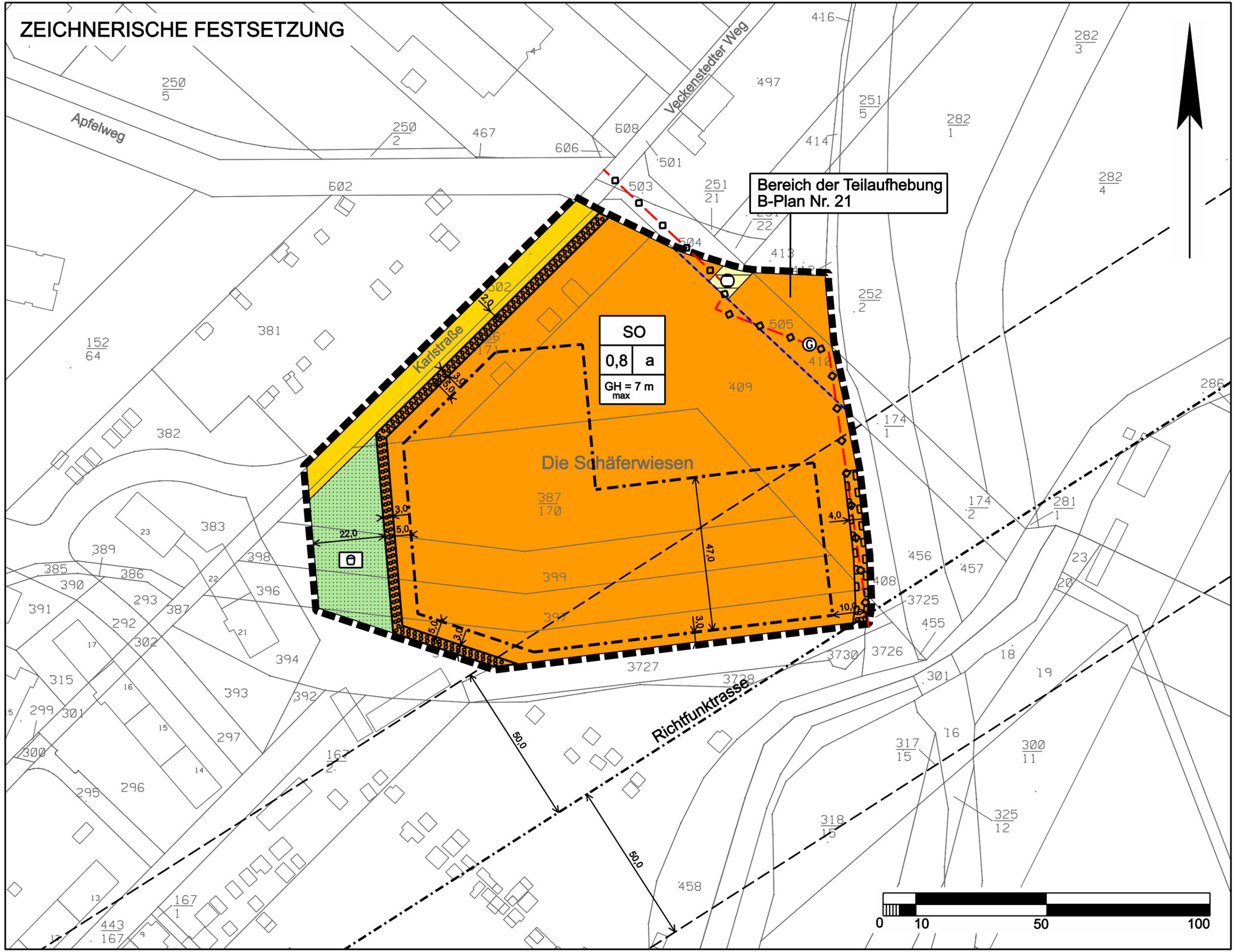
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (03943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 21.03.2019

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl
GH = 12 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
max

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
- - · - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSEREBSEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:



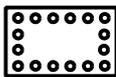
Gas

6. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung Spielplatz

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

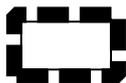


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Unterhaltung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hochwasserschutzanlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Bereich der Teilaufhebung B-Plan Nr. 21 "Ellerbach"

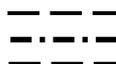
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSEREBSEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN



unterirdisch Gasleitung (Lage ungenau)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Richtfunktrasse mit Schutzbereich

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze

31
53

Flurstücksnummer



Bauwerk

Stadt Ilsenburg (Harz)

Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“

mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 21 „Ellerbach“

Stand 21.03.2019 (für §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Textliche Festsetzungen

0. Geltungsbereich/Teilaufhebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter [Punkt 6](#) definierten Bereiche (Ersatz-/Ausgleichsflächen). Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 28.10.2005 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.900 qm zulässig:

- 1 Vollsortimenter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren mit einer max. Verkaufsfläche von max. 2.200 qm
- 1 Lebensmittel-Discountmarkt mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer max. Verkaufsfläche von max. 1.400 qm
- mit einer Grundfläche von jeweils max. 80 qm, zusammen aber max. 300 qm:
 - 1 Bäckerei-Verkaufsstelle
 - 1 Café
 - 1 Imbiss
 - 1 Feinkostladen
 - Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst und Reinigung.

Eigenständige Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes zur Oberkante des Apfelwegs in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen sowie die Überdachungen der Eingangsbereiche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Überdachungen der Eingangsbereiche dürfen max. 2,50 m über der max. festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

4. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird bei Bedarf ergänzt.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum- und Strauchhecke mit Pflanzen aus der untenstehenden Liste anzulegen.

Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. In die Strauchpflanzung sind im Pflanzabstand von max. 12 m Metern heimische Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzte, Stammumfang mind. 10/12) zu integrieren. Der Gehölzbestand innerhalb der Pflanzfläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf an der Karlstraße zur Einrichtung von Zuwegungen einmal um max. 10 Meter und einmal um max. 3 Meter unterbrochen werden.

Bäume

Acer platanoides / Spitz-Ahorn
Acer campestre / Feldahorn
Corylus colurna / Baumhasel
Malus spec. / Zierapfel
Prunus avium / Vogelkirsche
Sorbus aria magnifica / Mehlbeere
Sorbus tominalis / Elsbeere

Sträucher

Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehdorn
Ramnus cartatica / Kreuzdorn
Rosa spec / Wildrose
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum lantana / Schneeball
Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

6. Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen werden ergänzt.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“.

Örtliche Bauvorschriften werden ergänzt.

Hinweise

1. Richtfunktrasse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt eine Richtfunktrasse. Geplante Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m einhalten.

2. Leitungen, Schutzstreifen

Im Planbereich verläuft eine unterirdische Gastransportleitung, die mit einem beidseitigen Schutzstreifenbereich versehen sind. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Die Gashochdruckleitung darf nicht überbaut werden.

Bei Pflanzmaßnahmen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und Beiblatt GW125B1 Leitungstrassen zu beachten.

3. Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 (1) des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166) hat der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) den Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ellerbach“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung, sowie die Begründung beschlossen..

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ im Ilsenburger Stadtanzeiger bekanntgemacht.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Topographische Karte 1:10.000 (TK10)

Maßstab: 1:10.000

Quellenvermerk: (TK10 / 7/2015) © L VermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: A 18/1-13889/2010

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Wernigerode, __.__.____

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am __.__.____ dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.____ im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt, mit der Bitte um Stellungnahme bis zum __.__.____.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am __.__.____ die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Abschließender Beschluss (Satzungsbeschluss)

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ wurde am __.__.____ vom Rat der Stadt Ilsenburg (Harz) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurden auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Mit Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ am __.__.____ wirksam geworden.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ ist eine Verletzung der § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.____

.....
Bürgermeister

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 182, 188)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)