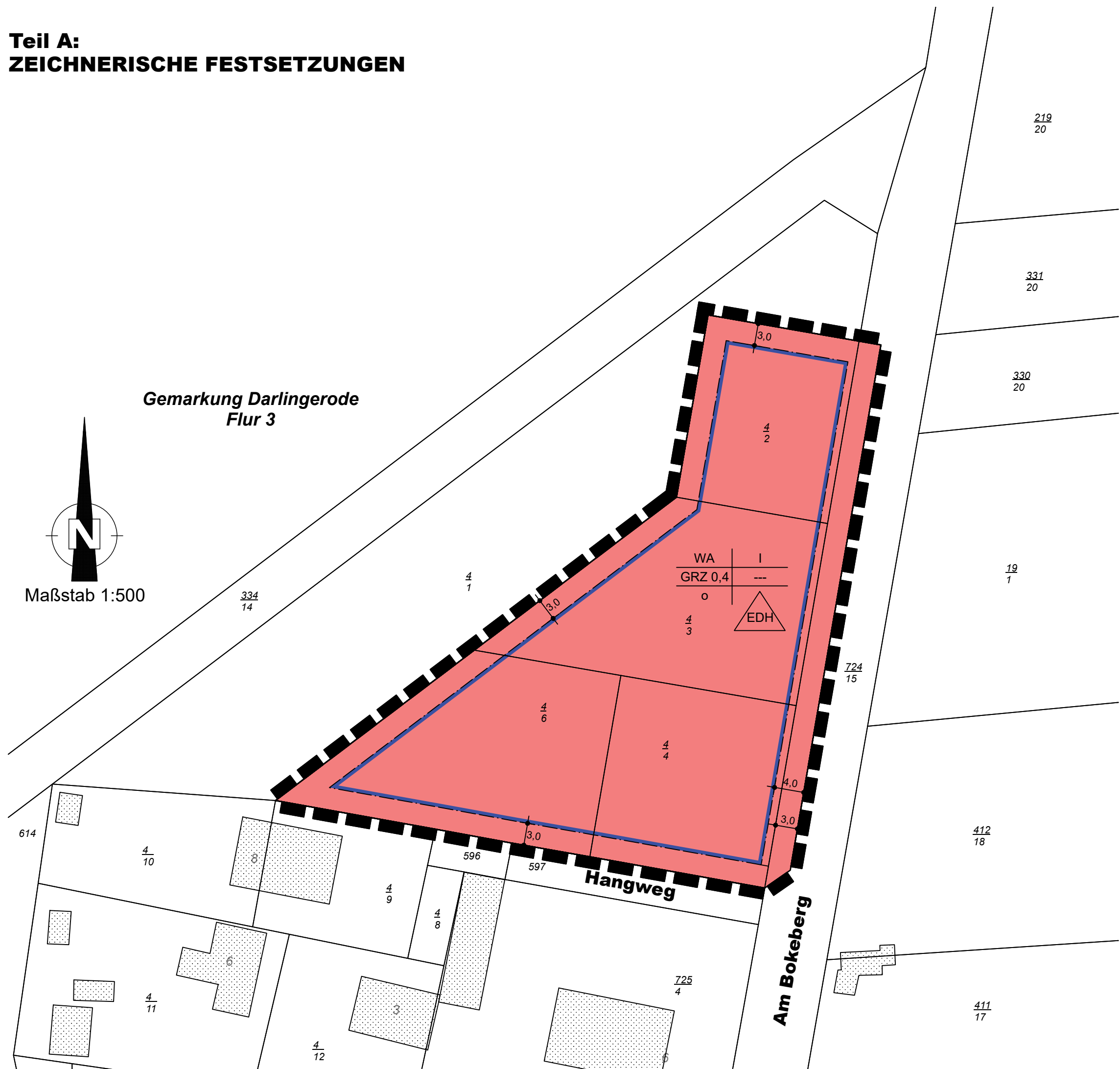


Landkreis Harz
Stadt Ilsenburg/Harz
Gemarkung Darlingerode

Teil A:
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden nicht zugelassen:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Die maximale zulässige Sockelhöhe beträgt 0,75 m. Die Sockelhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche des Erdgeschossroßbodens zu messen. Die Messpunkte sind im rechten Winkel zur Straße auf die Mitte des Gebäudes zu beziehen.
 - 2.2 Bezugspunkt für die Erschließungsstraße ist die Straße "Am Bokeberg" und anschließenden Wirtschaftsweg (Plattenweg)
 - 2.3 Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 0,75 m. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossroßbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - 3.3 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflichen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 4.1 Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1969 "Entwasserungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahme (Baumschutzsatzung)
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem geplanten Bauvorhaben nicht vereinbar ist. Die gültige Baumschutzsatzung wird nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen. (Baumschutzsatzung vom 25.11.2015, 3. Änderung)
zusammen ist die laut Baumschutzsatzung ausgenommen Obstbäume entsprechend der Artenliste I im Verhältnis 1:1 auszubau. Hierfür stehen das Plangebiet sowie die Flurstücke 19/1 und 412/18, Flur 3, Gemarkung Darlingerode zur Verfügung.
Artenliste I (Obstgehölze)
Apfel:
Goldrenette von Blenheim, Roter Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Grovensteiner, Harterbs, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eislerapfel, Roter Bellefleur, Winterglockenapfel
Sütkirschen:
Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirschen, Kordia, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Sauerkirschen:
Heimannis Rubin Weichsel Ungarische Weichsel
Birnen:
Conference, Gelerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen:
Bühler Frühzweitsche, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Wangenheims Frühzweitsche
- Niederschlagswasserentsorgung**
Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes ist vor Ort einem Nutzungs- bzw. Versicherungssystem zu zuführen. Die Bemessung des Versicherungssystems hat nach DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser" zu erfolgen. Die flächenhafte Versicherung über die belebte Bodenebene sollte Vorrang vor einer Versicherung vor Versicherungsanlagen haben. Je nach Bodenbeschaffenheit kann eine Regenrückhaltung erforderlich werden. Die Versicherungsanlage ist der Stellung des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen.

HINWEISE:

Bodendenkmale
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommen 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.
Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38620 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 039411 69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen besetzt werden können.

Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- (gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 8 Abs. 1 KVG LSA)
- Räumlicher Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode.
 - Sachlicher Geltungsbereich**
Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung regeln:
 - Fassadengestaltung
 - Dächer und Dachformen
 - Einfriedungen
 - Genehmigungsvorbehalt**
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. § 1 (1,2), an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürft einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg/Harz.
Die Antragunterlagen sind in dreifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg/Harz einzureichen.
 - Befreiungen**
Die Stadt Ilsenburg/Harz kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn:
 - Gründe des Wohnes der Allgemeinheit die Abweichungen erfordert oder
 - die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
 - die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
 - Fassadengestaltung**
Für die Außenbau der Fassaden werden helle Putze, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung festgelegt. Grobe Putze oder gemusterter Putz sind unzulässig. Generell unzulässig für die Dachdeckung und die Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, isiergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.
Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.
Zusammenhängende Tür- und Fensterelemente dürfen eine maximale Breite von 3,0 m und jede Glasfläche darf eine maximale Breite von 1,25 m aufweisen.
 - Dächer und Dachform**
Im Plangebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Brutto-Rauminhalt und für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Brutto-Rauminhalt sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
Als Dachaufbauten sind Risalite mit einer Breite von max. 3 Fensterachsen und Giebeln bis zu einer Breite von max. 2 Fensterachsen in der Form der Giebelgauben, als Schieppgauben oder als Trapezgauben zulässig.
Als Material der Dachoberfläche sind bei geneigten Dächern nur rote bis rotbraune Tonziegel oder Betonachsteine der nachfolgenden Farbliste sowie deren Mischtonen zulässig. Gaubenindeckungen als Zinkblecheindeckungen sind zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Brutto-Rauminhalt.
Die Dachendeckungen der geneigten Dächer sind nur in den Farblisten ROT und BRAUN der RAL Farbkarte 840 HR* zulässig:
RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Kaminrot), RAL 3009 (Oxydrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Koralenrot)
RAL 8004 (Kupferbraun), RAL 8012 (Rotbraun)
Gauben auf einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen darunterliegenden Gebäudeseite einnehmen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 0,50 m, der Abstand der Gaube zur Giebelwand mind. 0,80 m betragen. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen**
Für die Einfriedung der Grundstücke sind transparente Abzünungen oder entsprechende Bepflanzungen (Lattenzaun, Jägerzaun, Hecke oder gleichwertig.) mit einer Höhe von max. 1,00 m zwischen den Grundstücken und zur Wohnstraße hin zulässig.
Komplette Einfriedungen aus Mauerwerk/Betonformsteinen oder Gabionen sind nicht zulässig. Massive Einfriedungen und Stützmauern aus Mauerwerk, Betonformsteinen oder Naturstein sind nur bis 0,40 m Höhe zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß §§ 8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) dar. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

* Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz während der Dienststunden eingesehen werden.
* Diese RAL-Farbkammung ist bei der RAL GmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz während der Dienststunden eingesehen werden.

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 BauO LSA sowie § 8 Abs. 1 KVG 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 30.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ m. Dezimalzahl z.B. GFZ 0,3

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

röm. Zahl z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o, a, g)	Bauweise (E, D, H)

zum Beispiel

WA	I
GRZ 0,3	---
o, g	E, D, H

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 3 Abs. 4 BauGB)

Planunterlage:

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

[ALK/02/2020] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg über die einfacher Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode.
Aufgrund des § 10 i.V.m. mit § 13b des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nach dem § 65(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode gefasst.
Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

- Mit Schreiben vom _____ wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 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

- Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden 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 Äußerung aufgefordert.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode 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 ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben zu können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, 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.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

- 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

- 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

- Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde genehmigt.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

- Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Ilsenburg/Harz, den _____

Unterschrift

- Der einfache Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnpark Am Bokeberg" OT Darlingerode der Stadt Ilsenburg/Harz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg/Harz, den _____

Bürgermeister

Stadt Ilsenburg/Harz

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8
"Wohnpark Am Bokeberg"
OT Darlingerode

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4 und 4/6 sowie Teilflächen des 724/15 in der Flur 3, Gemarkung Darlingerode