

# Bebauungsplan "Holzplatz" Ilsenburg (Harz) OT Drübeck



[ALK/08/2020] LVermGeo LSA ([www.lermergeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lermergeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13889/2010



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Ilsenburg (Harz), wirksam seit 24.09.2019

## Planzeichenerklärung gem. Plan ZVO Festsetzung des Bebauungsplanes

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(WA) Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

(MI) Mischgebiet §6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 GRZ - Grundflächenzahl  
0,6 GRS - Geschossflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Reihenhäuser zulässig  
Baugrenze  
Baulinie

4. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
V Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) privat / öffentlich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN  
GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung  
Elektrizität  
Abfall

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN  
(§9 Abs.1 Nr.13 des BauGB)

Ver- u. Entsorgungsleitungen, unterirdisch (Bestand)  
Versorgungsleitungen, unterirdisch (Planung)

7. Grünflächen  
(§9 Abs.1 Nr.13 des BauGB)

private Grünflächen

8. sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Bestandsgebäude

9. Flächen für Aufschüttungen



10. Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze



11. Grenze des Geltungsbereiches



12. Nutzungsartengrenze



## PLANTEIL B

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Plangebiet sind Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen zulässig. Ein Dachausbau ist zulässig, wobei die Oberkante Fußboden des Dachgeschosses höchstens 1,20 / 1,25 m unterhalb der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut liegen darf. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor dem Baugrundstück betragen.
- Nebenanlagen
- Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Dachüberstände dürfen nicht in den öffentlichen und privaten Verkehrsraum ragen.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i.S. des § 14 Abs. 3 BauNVO sind nicht in, an oder auf Außenwandflächen, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. 50% der Gesamtfläche des Daches einnehmen.
- Grünordnerische Festsetzungen
- Folgende aufgeführte naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Von den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, abzüglich der Wegeflächen, sind 80% als Garten- und Grünflächen anzulegen. 25% davon sind als Baum- und Strauchpflanzung vorzusehen. Je angefangene 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielflächen, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind.
- Versiegelte Oberflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mindestens 30% igen Fuganteil herzustellen, so dass Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann.

## II. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Bereich des geplanten Vorhabens sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gemäß §2 AbsDenkSchG LSA bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterrichten. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmal bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

III. Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen  
Gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs.3 BauO LSA sowie § 6 Abs.1 und Abs. 7 GO LSA

- Geltungsbereich
- Räumlicher Geltungsbereich ist das Gebiet dieses Bebauungsplanes
- Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Fassaden, der Dächer und der Einfriedungen.
- Genehmigungsvorbehalt und Befreiungen
- Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg einzureichen. Die Stadt kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbare bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
- Fassadengestaltung
- Für die Außenhaut der Fassaden werden helle Putze, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung festgelegt. Grobe Putze oder gemusterte Putz sind unzulässig. Generell unzulässig für die Dachdeckung und die Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen. (Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.)
- Zusammenhängende Tür- und Fensterelemente dürfen eine maximale Breite von 3,0m und jede Glasfläche darf eine maximale Breite von 1,25m aufweisen.
- Dächer und Dachformen
- Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 50° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.
- Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 2001 Rotorange, 30032 Kaminrot, 3009 Oxydrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun sowie deren jeweiligen Mischöne zu verwenden.
- Gauben auf einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 2 / 3 der jeweiligen darunter liegenden Gebäudewand einnehmen. Der Abstand der Gaube zur Giebelwand mind. 0,80m betragen.
- Solar
- Einfriedungen
- Einfriedungen zur öffentlichen Straßenseite sind nur als Hecken nach Artenliste I oder als Holzstaketzäune in natürlichen Farbtönen mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen darf zur Gewährleistung der Sichtfreiheit die Höhe der Einfriedungen und Pflanzungen max.0,90m nicht überschreiten. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30m sein. Gabionen, Stabgittermattenzäune und massive Mauern sind zur öffentlichen Straße unzulässig.

6. Geländeänderungen  
An der östlichen Grenze wird ein Wall aufgeschüttet.  
h= 2,5 bis 3,0m, b=4,0 bis 4,50m, Länge max.100m

7. Ordnungswidrigkeiten  
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 § 6 Abs.7 GO LSA mit einer Geldstrafe bis 2.500 Euro geahndet werden.

IV. 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 § 58 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 Bebauungsgebietes "Holzplatz".

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Ilsenburg hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Holzplatz"/ OT Drübeck gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 10 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im verbindlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.  
Ilsenburg, den ..... Bürgermeister
- Mit dem Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz beteiligt.  
Ilsenburg, den ..... Bürgermeister
- Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes "Altes Sägewerk" /OT Drübeck zur Stellungnahme aufgefordert.  
Ilsenburg, den ..... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Holzplatz"/ OT Drübeck sowie die Begründung haben gemäß § 13 Abs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu den Dienstzeiten im Fachbereich II Ordnung und Bauen der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich im Ilsener Stadtanzeiger bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und das 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. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.3 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.  
Ilsenburg, den ..... Bürgermeister

5. Der Stadtrat von Ilsenburg hat am ..... die (fristgemäß)abgegebenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Er hat den Bebauungsplan "Holzplatz" / OT Drübeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie ..... (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie .....

Ilsenburg, den ..... Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan "Holzplatz" /OT Drübeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (TeilB) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg, den ..... Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB im Ilsener Stadtanzeiger am ..... bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Des Weiteren wurde entsprechend § 215 Abs. 2 BauGB auf die Vorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche hingewiesen.

Ilsenburg, den ..... Bürgermeister

8. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.

Ilsenburg, den ..... Bürgermeister

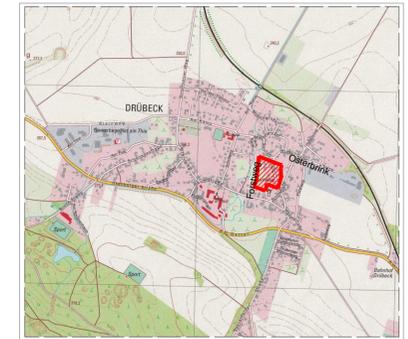
## STADT Ilsenburg (HARZ)

BEBAUUNGSPLAN  
"Holzplatz" / OT Drübeck  
mit integrierter örtlicher  
Bauvorschrift



STÄDTEBAULICHE SATZUNG  
VOM .....

## Vorentwurf



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich Gemarkung Drübeck

"Wohnbebauung „Holzplatz“, Ilsenburg (Harz)"