

Bebauungsplan "Holzplatz" Ilsenburg (Harz) OT Drübeck



M 1:1000



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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Ilsenburg (Harz), wirksam seit 11.05.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. BauGB L d. F. v. 03.11.2017 i. V. mit der BauNVO v. 21.11.2017 sowie der PlanzV. v. 04.05.2017

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

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

- 0,4 GRZ - Grundflächenzahl
- 6,5 Firsthöhe in Meter als Höchstmaß
- I Zahl der zulässigen Vollgeschosse

WA 3 **WA 1 u. 2**



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

4. Verkehrsflächen Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Streßenverkehrsflächen
- Streßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - M Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) privat / öffentlich

5. Flächen für Versorgungsanlagen Gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser

6. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

7. Grünflächen §9 (1) Nr.13 des BauGB

- private Grünflächen

8. sonstige Planzeichen

- Grundstückgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude

9. Flächen für Aufschüttungen

- St

10. Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze

- St

11. Grenze des Geltungsbereiches

- St

12. Nutzungsartengrenze

- St

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme: kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nicht zugelassen werden:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist eine geschlossene Bebauung mit Reihenhäusern zulässig.
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig. Die Firsthöhe wird auf max. 6,5m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) festgelegt.
2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet 3 sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig. Die Firsthöhe wird auf max. 6,5m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) festgelegt.
2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe wird auf max. 7,5m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) festgelegt.
2.6 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OKFF EG) darf höchstens 0,5m über der Oberkante des natürlichen Geländes auf dem Baugrundstück liegen.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (1) BauNVO zulässig.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (1) BauNVO zulässig.
3.3 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauNVO)
Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke Teil 100¹ (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
- Grünflächen
5.1 Allgemeines:
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
b) Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16m² und eine Tiefe von mindestens 80cm haben.
c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenlisten entstammen.

Artenliste I

(Baum-Strauch-Hecke) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Qualität Heister, 2x verpflanzt)

- | | |
|---|--|
| Bäume: | Sträucher: |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Kupfer- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii) |
| Vielblütiger Apfel (Malus foribunda) | Kornel-Kärsche (Cornus mas) |
| Winter-Linde (Tilia cordata Ranco) | Hasehuss (Corylus avellana) |
| Apfeldorn (Crataegus lavallei 'camierei') | Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronatus) |
| Blat-Pflaume (Prunus cerasifera nigra) | Schneeball (Viburnum opulus in Sorten) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | Forsythie (Forsythia x intermedia) |
| Blütenkirsche (Prunus in Sorten) | Bhut-Johannisbeere (Ribes sanguineum) |
| | Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris) |
| | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| | Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) |

Artenliste II

(Baum-Strauch-Hecke) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Qualität Heister, 2x verpflanzt)

- | | |
|------------------------------|--|
| Bäume: | Sträucher: |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Hasehuss (Corylus avellana) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Kornel-Kärsche (Cornus mas) |
| | Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) |
| | Roter Hartiegel (Comus sanguinea) |
| | Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha) |
| | Hunds-Rose (Rosa canina) |
| | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| | Schlehe (Prunus spinosa) |

- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Je angefangene 100m² versiegelter Fläche sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I (Qualität Heister 2x verpflanzt) oder ein Baum der Artenliste I auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Bepflanzung des Erdwalls
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind je 4m² 1 Strauch und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind alle genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.
- 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 Planunterlage aufgenommen. (Baumschutzsatzung vom 25.11.2015, 3. Änderung)
- Regenwasserentsorgung
Die Entwässerung hat gemäß Entwässerungskonzept zu erfolgen. Die Grundstücke können an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Maßnahmen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser sind erforderlich. Der Überlauf des möglichen Speichers ist an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen

(Gemäß § 85 (1) Satz 1 und 3) BauO LSA sowie § 8 (1) KVG LSA)

- Räumlicher Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes "Holzplatz".
- Sachlicher Geltungsbereich**
Diese örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung regeln:
- Fassadengestaltung
- Dächer und Dachformen
- Einfriedungen
- Geländeveränderungen
- Genehmigungsvorbehalt**
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. § 1 (1, 2), an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedarf einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg/Harz. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg/Harz einzureichen.
- Befreiungen**
Die Stadt Ilsenburg/Harz kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn
- Gründe des Wohles 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 Außenhaut der Fassaden werden helle Putze, Sichtmauerwerk sowie für untergeordnete Bauteile Holzverkleidungen festgelegt. Grobe Putze oder gemusterte Putze sind unzulässig. Generell unzulässig für die Dacheindeckung und die Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen. Mehrfarbige Klinker und eine Mischung von Klinkern sind unzulässig.

- Dächer und Dachformen**
6.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° bis 50° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.
6.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude an den Straßen "Osterbrink" und "Forstweg" sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtonen analog RAL-Farb-Nr. 2 2001 (rotorange), 30032 (kaminrot), 3009 (oxydrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun) und 8012 (rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischöne zu verwenden. Im übrigen Gebiet sind auch 7015 (schiefergrau), 7016 (antrazitgrau) und 7024 (graphitgrau) nicht glänzend zulässig.
6.3 Gauben auf einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen darunter liegenden Gebäudewand einnehmen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,50m, der Abstand der Gaube zur Giebelwand mind. 0,80m betragen.
6.4 Anlagen zur Nutzung solarer Sonnenenergie i.S. des §14 BauNVO sind nicht in, an oder auf Außenwänden, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. 50% der Gesamtfläche des Daches einnehmen, auf einer Dachseite aber max. 2/3 der Dachfläche.
- Einfriedungen**
7.1 Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
7.2 Als Material können verwendet werden: Holz in senkrechter- und waagrechtter Lattung, Schmiedeeisen, Naturstein aus max. 0,50m hoher Sockel und lebende Hecken. Nicht zulässig sind Betonmauern. Naturstein-Gabionen dürfen die maximale Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Bezüglich der Sichtfreiheit in Einmündungsbereichen wird auf die Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Ilsenburg verwiesen.
7.3 Ausnahmsweise können Stabgitterzäune in den Farben grün, anthrazit oder verzinnt mit einer maximalen Höhe von 1,20m zugelassen werden. Eingeflochtene Kunststoffelemente sind nicht zulässig.
- Geländeveränderungen**
8.1 Das natürlich vorhandene Gelände darf nicht wesentlich durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden. Es ist nach Errichtung der baulichen Anlagen wieder herzustellen. Das Bauvorhaben soll sich ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügen. Das Baugrundstück muss sich dem Niveau der Nachbargrundstücke und der Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 0,50m zur Straße verändern.
8.3 An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Wall aufgeschüttet: h= 2,5 bis 3,0m, b=4,0 bis 4,50m, Länge max. 100m
- 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.

¹) Dieses Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Ilsenburg/ Harz während der Dienststunden eingesehen werden.
²) Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL GmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

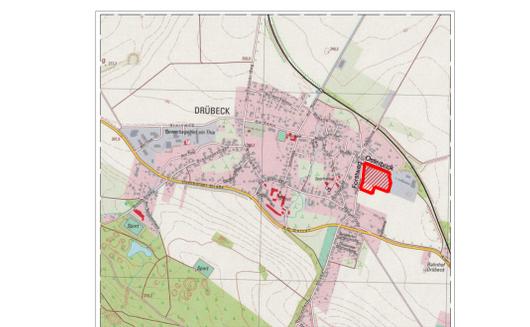
STADT Ilsenburg (HARZ)

BEBAUUNGSPLAN "HOLZPLATZ" / OT Drübeck mit integrierter örtlicher Bauvorschrift



Städtebauliche Satzung vom

Entwurf



Übersichtsplan Gemarkung Drübeck mit dem Geltungsbereich B-Plan "Holzplatz", Ilsenburg (Harz)

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Stand 08/2018, Az. A18/1-18810/2009 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz) über den Bebauungsplan "Holzplatz".
Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches in der Fassung vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.09.2016 (GVBl. LSA, S. 254), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Holzplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Ilsenburg hat am 23.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Holzplatz"/ OT Drübeck gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.10.2020 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 Städte gem. § 2 (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 Bebauungsplanes "Holzplatz" 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 Dienstzeiten 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 abgeben zu können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.
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, gem. § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan "Holzplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift, sowie die Begründung gem. §4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
Ilsenburg (Harz), den Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg 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 Bebauungsplan "Holzplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründungen wurden gebilligt.
Ilsenburg (Harz), den Bürgermeister

- Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Ilsenburg (Harz), den Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Holzplatz" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.
Ilsenburg (Harz), den Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Holzplatz" ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht
Ilsenburg (Harz), den Bürgermeister
- Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.
Ilsenburg (Harz), den Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

Gemäß § 85 (1) Satz 2 und Abs.3 i.V. m. § 48 BauO LSA sowie § 58 (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 "Holzplatz".

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern 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, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/ 69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant und die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.