

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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100) 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 beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

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
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gemeinde: Stadt Ilsenburg (Harz), Gemarkung: Ilsenburg, Flur: 3
Stand der Planunterlage: 08/2020
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 08/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-13889/2010

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ wurde von der intraplan 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, mit der Bitte um Stellungnahme bis zum _____.

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 ausfertigt.

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

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. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 182, 188)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich/Teilaufhebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungs-bereich) und die unter Punkt 7 definierten Bereiche (Kompensationsflächen). 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 SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.100 qm zulässig:

- o Vollsortimenter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.800 qm und einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm.
- o Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche zulässig.
- o Bäder mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (§11 BauNVO) sind auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.280 qm zulässig:

- o Lebensmittel-Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 qm und einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm.
- o Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche zulässig.
- o Ein oder mehrere Shops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 180 qm:
 - Textilfachmarkt
 - Café
 - Imbiss
 - Feinkostläden
- o Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reinigung und Finanzdienstleistungen inkl. Geldautomat und Kontauszucker

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind eigenständige Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Frisöre und Reisebüros nicht zulässig.

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

Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes zum in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei einer Höhe von 226,75 m über Normalhöhennull (üNNH). Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen sowie die Überdachungen der Eingangsbereiche überschritten werden (§16 Abs. 6 BauNVO). Die Überdachungen der Eingangs-bereiche 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. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Die Einhaltung der erforderlichen betrieblichen und baulichen schalltechnischen Anforderungen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zu den baulichen Anforderungen gehören mindestens (s. Schall-immissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ in 38871 Ilsenburg (Harz) des ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz vom 04.08.2020, Anlage zur Begründung):

Lärmschutzwand 1:
Nordwestlich des Kundenparkplatzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von mind. 56,5 m, einer Höhe von mind. 1,5 m und einem Luftschalldämmmaß von mind. 15 dB zu errichten. In diese darf ein Durchgang für Fußgänger integriert werden, wenn dieser das Luftschalldämmmaß nachweislich nicht beeinträchtigt.

Lärmschutzwand 2:
Westlich der Anlieferzone des Discounters ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von mind. 15,5 m, einer Höhe von mind. 2,5 m und einem Luftschalldämmmaß von mind. 15 dB zu errichten.

Fahrgassen:
Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz, dem Einfahrtsbereich und vor den Marktgebäuden sind zu asphaltieren.

6. 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 verpflanz, 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.

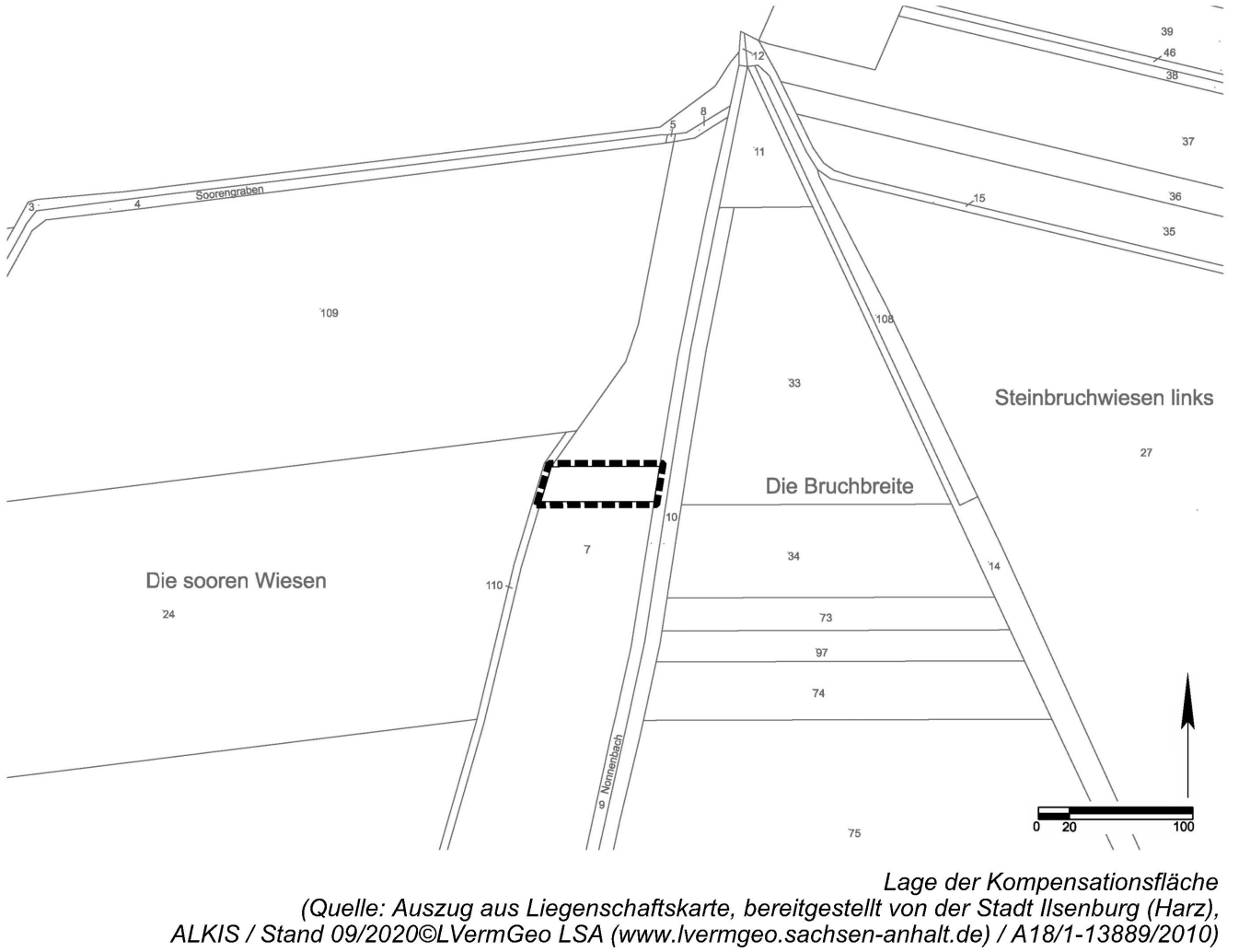
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf an der Karlstraße zur Einrichtung von Zuwegungen einmal um max. 10 Meter und einmal um max. 3 Meter unterbrochen werden.

Bäume	Sträucher
<i>Acer platanoides</i> / Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i> / Haselnuss
<i>Acer campestre</i> / Feldahorn	<i>Crataegus laevigata</i> / Zweigriffliger Weißdorn
<i>Corylus colurna</i> / Baumhasel	<i>Lonicera xylosteum</i> / Rote Heckenkirsche
<i>Malus spec.</i> / Zieräpfel	<i>Prunus spinosa</i> / Schlehdorn
<i>Prunus avium</i> / Vogelkirsche	<i>Rhamnus cathartica</i> / Kreuzdorn
<i>Sorbus aria magnifica</i> / Mehlbeere	<i>Rosa spec.</i> / Wildrose
<i>Sorbus torminalis</i> / Elsbeere	<i>Sambucus nigra</i> / Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum lantana</i> / Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i> / Gewöhnlicher Schneeball

7. Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Nordöstlich von Ilsenburg hat in der Gemarkung Drübeck (Flur 11) auf dem Flurstück Nr. 7 auf einer anteiligen Fläche von 1.570 qm eine Umwandlung von Intensivgrünland in einen Auenwald stattzufinden (s. folgende Karte).

Dazu sind auf dem Intensivgrünland Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*) zu gleichen Anteilen fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzung hat in Abständen von 2 m x 2 m mittels Lochpflanzung zu erfolgen. Es ist herkunfts-gesicherte Pflanzware aus dem Bereich „Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland“ (Stiel-Eichen) bzw. aus dem mittel-/öst- und norddeutschen Bereich (Schwarz-Erle, Flatterulme) mit einer Pflanzqualität 2 + 1, 50-80 zu verwenden. Die Pflanzen sind mit einer Wuchshölle zu versehen und mindestens in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung bedarfsabhängig zu wässern. Im ersten Jahr nach Anpflanzung hat eine 1-jährige fachgerechte Fertigstellungs-pflege zu erfolgen. In den darauffolgenden 4 Jahren hat eine fachgerechte Entwicklungs-pflege zu erfolgen. Die innerhalb des zu bepflanzenen Bereiches auf dem Flurstück vorhandenen Gehölze sind zu integrieren. Die Maßnahmen sind in spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme umzusetzen.



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

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Einkaufscenter am Apfelweg“ und regelt die im Folgenden genannten gestalterischen Festsetzungen innerhalb dessen.

2. Genehmigungsvorbehalt

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an welche diese örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadtverwaltung Ilsenburg (Harz). Die Antragsunterlagen sind in dreifacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung Ilsenburg einzureichen. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, schließt diese die nach der örtlichen Bauvorschrift erforderliche Genehmigung ein.

3. Abweichungen

Die Gemeinde kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift Abweichungen zulassen, wenn

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4. Fassadengestaltung

Die geschlossenen Außenwände der Gebäude sind zu mind. 60 % in Putz auszubilden. Die restlichen Flächen können mit Vorhangfassaden oder Klinker versehen werden.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Leistungen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Zulässig sind:

- Im Bereich nordöstlich des Geh.- Fahr- und Leitungsrechtes für Gas und Trinkwasser ist ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m Höhe und einem Quader von max. 2,5 m je Seite zulässig. Maßgebend für die Höhe des Werbepylons ist der höchste Punkt des Werbepylons zum in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei einer Höhe von 226,75 m über Normalhöhennull (üNNH).
- Je Gebäudesite sind höchstens 2 Firmenlogos/Firmierungen mit max. 5 m² pro Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlagen sind als Flachwerbung an die Fassade anzubringen.

Zum Anleuchten von Werbeanlagen darf nur warm-weißes Licht verwendet werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen über dem Dach. Dabei ist ein Überstand der Werbeanlage von bis zu 50 cm über der Traufe bzw. Attika zulässig. Die Traufe bzw. Attika wird dabei als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche definiert.
- Freistehende Werbeanlagen auf der Fläche (außer dem o. g. Werbepylon),
- Masten mit Fahnen,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie
- Leuchtfarben an Werbeanlagen.

6. Warenautomaten

Freistehende Warenautomaten sind nicht zulässig. Paketausgabe-Automaten sind im Bereich von bis zu max. 5 m Abstand zu den Hauptgebäuden zulässig.

7. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer nach § 9 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich im wasserrechtlichen Sinn im Hochwasser-Risikogebiet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach §74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten erstellt worden sind (HQ 100 oder HQ extrem) und die nicht nach §76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete fest-gesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Nach §78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.

HINWEISE

1. Richtfunktrasse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt eine Richtfunktrasse der telefonica GmbH & Co. KG.

Geplante Konstruktionen oder notwendige Baukräne dürfen nicht in die sogenannte Fresnelzone der Richtfunktrassen ragen. Demnach sind in einer Breite von 60 m nur Anlagen unter 17 m zulässig (s. hierzu auch Begründung Kap. 10.2 „Richtfunktrasse“).

2. Leitungen, Schutzstreifen

Im Planbereich verläuft eine Unterflurverteilung mit verschiedenen Versorgungsleitungen (u. a. Gastransportleitung, eine Trinkwasserleitung sowie eine Abwasserleitung), die jeweils mit einem beidseitigen Schutzstreifenbereich versehen sind. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden, Verkehrsflächen (Fahrgassen und Stellplätze) dürfen hier jedoch errichtet und betrieben werden.

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

3. Brandschutz

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

4. Erschließungsmaßnahmen, Bodenbelastung, Altlasten

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Ein anfallendes Abfallgemisch ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen. Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. B. Straßenaufbruch der Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen oder die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.1.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F. einzuhalten.

Sollten im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ Eingriffe erfolgen, so sind diese mit der unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Harz im Vorfeld konkret abzustimmen und die baulichen Veränderungen entsprechend bodenschutzrechtlich zu begleiten.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist um-gehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle 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: 033941/69 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 beachtet werden können.

6. Baugrund

Ein Baugrundgutachten hat ergeben, dass das Grundwasser bei 2,0 m unter Geländeoberfläche zu erwarten ist. Gebäude sind entsprechend der Wassereintragsklasse WZ 1-E abzudichten. Oberflächennah sind wenig tra-gfähige Schichten zu erwarten. Daher wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (s. textliche Festsetzung)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl
GH ± 8,50 m Gebäudefläche als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG 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:
o 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-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
der Versorgungsträger und der Unterhaltung der südlich an den Geltungs-bereich angrenzenden Hochwasserschutzanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lage des Höhenbezugspunktes
226,75 m über Normalhöhennull

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

unterirdisch Versorgungsleitung
o Gas
o Abwasser
o Trinkwasser

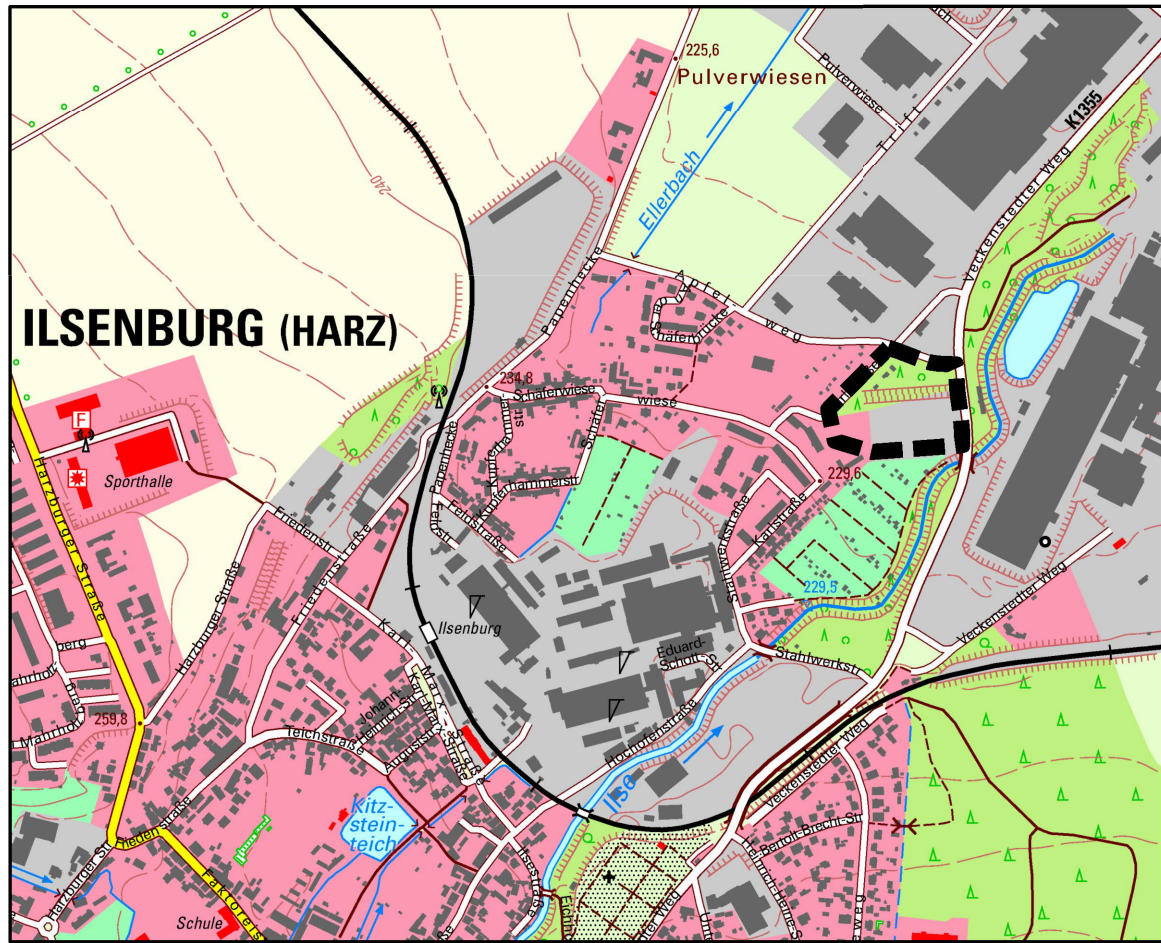
SONSTIGE PLANZEICHEN

Richtfunktrasse mit Schutzbereich

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bauwerk



Stadt Ilsenburg (Harz)
OT Ilsenburg - Landkreis Harz

Bebauungsplan Nr. 35
"Einkaufscenter am Apfelweg"

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

Rechtsplan

Satzung

intraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38863 Wernigerode
Telefon: 039431 253 95 90
E-Mail: info@intraplan.de
Stand: 26.04.2021
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)
Verfahren: § 10 BauGB