

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

Planunterlagen
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 Planunterlagen: 09/2020
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.

Wemigerode, _____

Bürgermeister

PlanverfasserIn

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 Entscheidungssprüchen (§ 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)

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich/Teilaufhebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) 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 Bäcker 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-Discounters 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
 - Feinkostladen
 - Dienstleistungsbetriebe wie Schuhmacher, Schlüsseldienst, Reinigung und Finanzdienstleistungen inkl. Geldautomat und Kontauszugsdrucker

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 jeweiligen Gebäudes zu 226,25 m über Normalhöhennull (üNNH). Der zeichnerisch definierte Höhenbezugspunkt liegt bei einer Höhe von 226,75 m über Normalhöhennull (üNNH). Aufgrund des Hochwasserschutzes hat die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude mind. 1,50 m über dem Bezugspunkt zu liegen, also bei 228,25 m üNNH. Die Gebäudehöhe darf max. 6,50 m über 228,25 m üNNH liegen.

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. 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. Schallimmissionsprognose 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 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 torminalis / Elsbeere

Sträucher
Corylus avellana / Haselnuss
Cotoneaster laevigata / Zweigfliger Weißdorn
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehdorn
Rhamnus cathartica / Kreuzdorn
Rosa spec. / Wildrose
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum lantana / Schneeball
Viburnum opulus / 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), Steleiche (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 herkunftsgesicherte 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 Wuchshülle zu versehen und mindestens in den ersten 2 Jahren nach Pflanzung bedarfsabhängig zu wässern. Im ersten Jahr nach Anpflanzung hat eine 1-jährige fachgerechte Fertigstellungspegel zu erfolgen. In den darauffolgenden 4 Jahren hat eine fachgerechte Entwicklungspegel zu erfolgen.

Die innerhalb des zu bepflanzen Bereiches auf dem Flurstück vorhandenen Gehölze sind zu integrieren. Die Maßnahmen sind in spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme umzusetzen.

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

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. Genehmigungsverfahren

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 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 bis zu 50 cm über der Traufe bzw. Altka zulässig. Die Traufe bzw. Altka 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
- Leuchtfahnen 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 die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

Quelle: Auszug aus Liegenschaftskarte, bereitgestellt von der Stadt Ilsenburg (Harz), ALKIS / Stand 09/2020/LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010