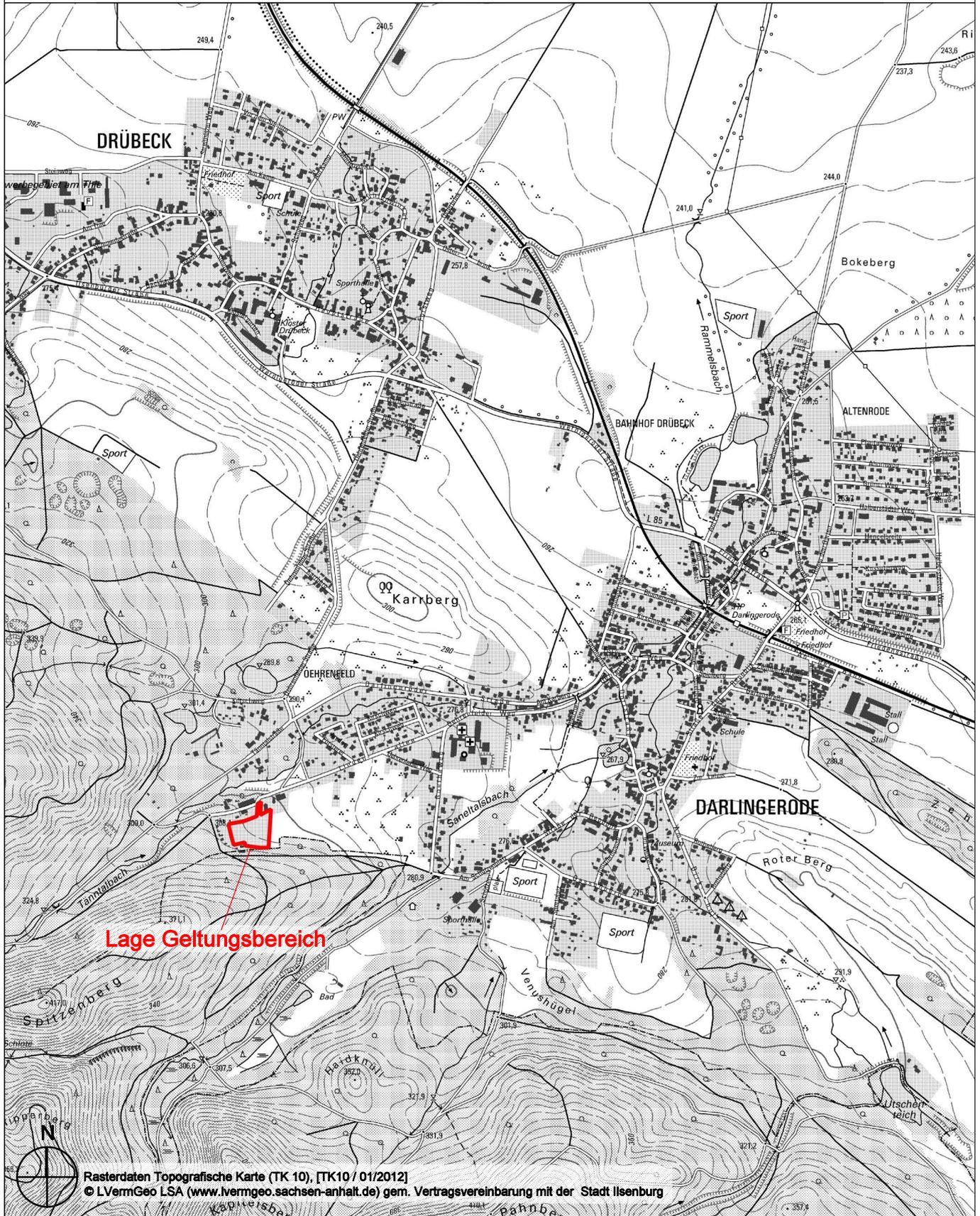




# Bebauungsplan Nr. 9 "Lindenallee" mit örtlicher Bauvorschrift Stadt Ilsenburg, Ortsteil Darlingerode



Lage Geltungsbereich

Rasterdaten Topografische Karte (TK 10), [TK10 / 01/2012]  
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Ilsenburg

Planverfasser

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

Büro Braunschweig  
An der Petrikirche 4  
38106 Braunschweig

Büro Hessen  
Teichstraße 1  
38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30  
Fax: 0531 480 36 32  
Mobil: 0163 52 82 52 1  
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:  
Zi

Datum:  
März 2021

Geprüft:  
Wd

Rev.-Nr.:  
11

## **PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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).

Rechtsgrundlagen sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan "Lindenallee" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

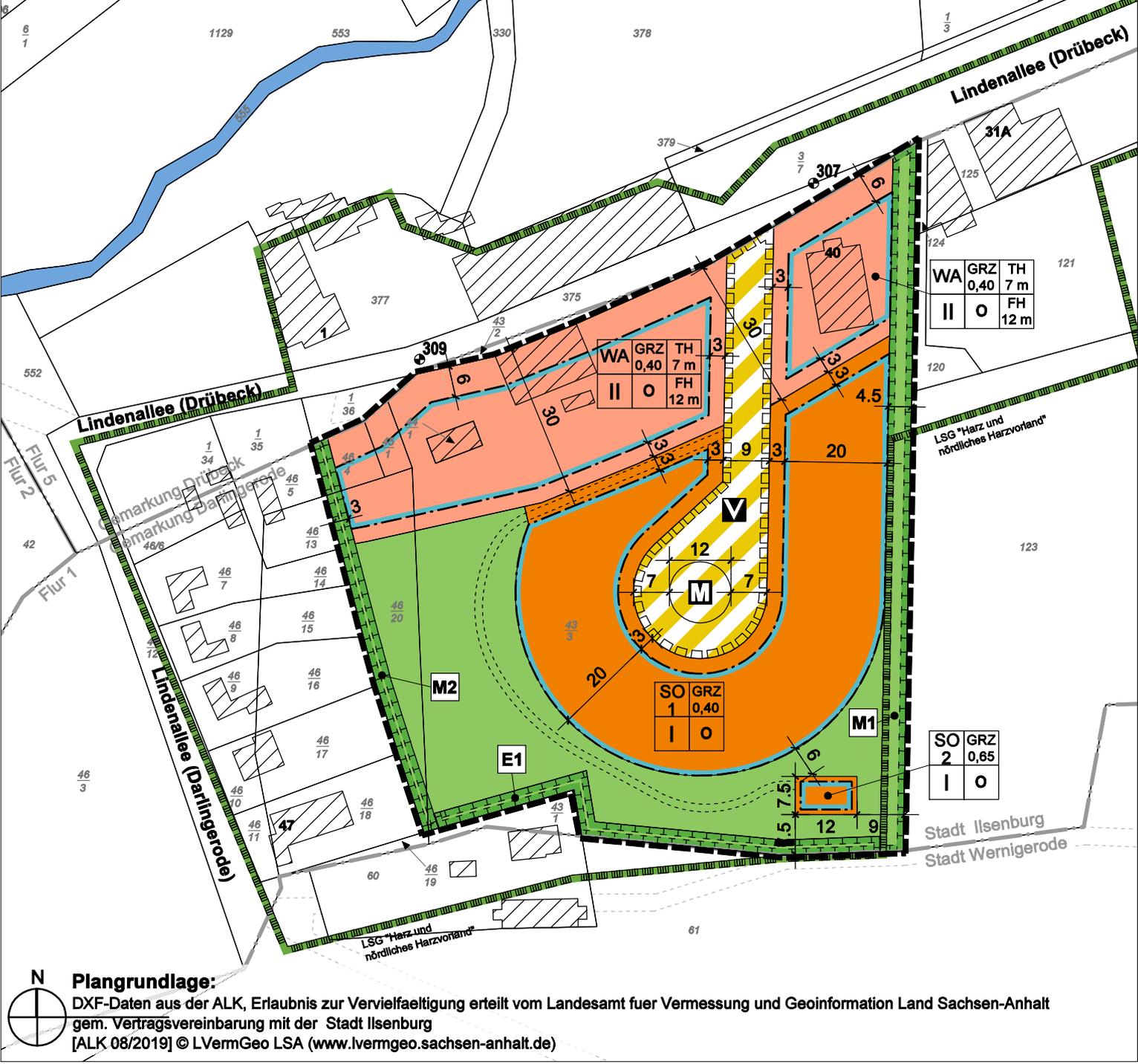
Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 10 BauGB wird mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Ilsenburg vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Lindenallee" im Ortsteil Darlingerode mit der örtlichen Bauvorschrift beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Ilsenburg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

**PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000**



**Plangrundlage:**  
 DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Ilsenburg  
 [ALK 08/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 10 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

  Sondergebiete "Freizeit und Erholung"  
SO 1 und SO 2  
gem. § 10 Abs. 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

  maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse  
gem. § 20 (1) BauNVO  
i.V.M. §2 (6) und § 87 (3) BauO LSA

  Grundflächenzahl GRZ  
gem. § 19 BauNVO

 maximale Traufhöhe  
gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

 maximale Firsthöhe  
gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 offene Bauweise

 Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Private Erschließung

Zweckbestimmung:

 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

 Mittelinsel

### 9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünflächen

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:

 M1 Massnahmenfläche 1

 M2 Massnahmenfläche 2

 E1 Fläche zum Erhalt von Gehölzen

### 15. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung Geltungsbereich

### 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge, Anlieger und Müllfahrzeuge

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

 Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Harz und nördliches Harzvorland"

### KENNZEICHNUNG

 307 Höhenpunkt über Normalhöhe Null (NHN)

 mögliche Wegeführung im Plangebiet zum SO "Altes Backhaus"

### ANGABEN BESTAND

 40 Gebäude Bestand, Hausnummer

 123 Abgrenzungen Flurstücke und Flurstücksnummern

 Wegeführung

 Gemeindegrenze

 Grenze Gemarkung

 Grenze der Flur

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

### **§ 1 - Sondergebiete "Freizeit und Erholung" SO 1 und SO 2 (§ 10 Abs. 4 BauNVO)**

- 1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO dienen die festgesetzten Sondergebiete zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stört.
- 2) Zulässig sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2:
  - Ferienhäuser,
  - Ferienwohnungen,
  - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
  - Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
  - zugehörige Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Zufahrten, Stellplätze), für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
  - Gebäude und Anlagen für technische Infrastruktur und Versorgung der Sondergebiete (z.B. Zisternen, Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers).
- 3) Im Sondergebiet SO 2 ist baulich ausschließlich die Wiedererrichtung des im Plangebiet auf dem Flurstück 44/1 vorhandenen **Gebäudes des sogenannten "ehemaligen Backhauses"** zulässig.
- 4) Unzulässig sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2:
  - Wohnmobilstellplätze, Campingplätze und Zeltplätze.

### **§ 2 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1) Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2) Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 3) Unzulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen:
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### **§ 3 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht überschritten werden:

- 1) Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m.
- 2) Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m.

### **§ 4 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 1) Unterer Bezugspunkt ist die jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenlage der Straßenoberfläche der nördlich an das Plangebiet angrenzenden "Lindenallee" (bezogen auf NHN), gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Zwischen den gekennzeichneten Höhenpunkten ist die Höhenlage durch lineare Interpolation mathematisch zu ermitteln.
- 2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.  
  
Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Dachterrassen, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).
- 3) Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der obersten Dachbegrenzung.

## **§ 5 - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)**

- 1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.
- 2) Nicht zulässig sind die vorstehend im § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nebenanlagen und baulichen Anlagen in einem 6 m breiten Streifen entlang der Grenze des Geltungsbereiches zur öffentlichen Straße "Lindenallee".

## **§ 6 - Unterirdische Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1) **Im Plangebiet** ist eine Zisterne zur Löschwasserversorgung mit einem Fassungsvermögen von mindestens **80 m<sup>3</sup>** zu errichten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2) Die Zisterne ist ständig mit der benötigten Wassermenge gefüllt und zur Entnahme von Wasser im Brandfall bereit zu halten. Hierzu gehört auch eine frostfreie Ausführung.
- 3) Die Zisterne ist spätestens mit Inbetriebnahme von im Geltungsbereich zulässigen baulichen Anlagen zu befüllen und in Betrieb zu nehmen.

## **§ 7 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 1) Fläche zum Erhalt von Gehölzen

Die in der Fläche zum Erhalt von Gehölzen E1 vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 2) Der umzubauende oder abzubrechende Gebäudebestand ist vor Maßnahmenbeginn durch eine sachkundige Person auf folgendes zu überprüfen:

- auf Fledermausquartiere (Wochenstuben) bzw. auf Anzeichen (Kot-/Fraßreste) deren zeitweiser Anwesenheit,
- auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Vogelarten.

Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

- 3) Die für Reptilienvorkommen wichtigen Habitatstrukturen (Reisig-/Holz-/Steinhaufen, Gehölzsäume, strukturreiche Altgrasbestände) sind vor Beginn einer eventuellen Entnahme durch eine sachkundige Person auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu prüfen.

Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

- 4) Sollte das Vorhandensein bzw. die genannten Anzeichen der vorgenannten Tierarten, Habitate oder Nist- bzw. Ruhestätten festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz abzustimmen.

- 5) Während der Bauphase müssen nachstehende Maßnahmen zum Schutz der Artengruppe Reptilien (Feuersalamander) umgesetzt werden:

- Vermeidung offener Baugruben/Leitungsgräben in der Hauptaktivitätszeit (April/Mai - September) des Feuersalamanders (*Salamandra salamandra*),
- tägliches Absuchen der offenen Gruben auf gefangene Tiere und Bergung sowie Freisetzung in die angrenzenden Biotopflächen.

- 6) Bei der Ausgestaltung der Freiflächen / Grünflächen im Plangebiet müssen nachstehende Maßnahmen zum Schutz der Artengruppe Reptilien (Feuersalamander) umgesetzt werden:

- Vermeidung von für die Art unüberwindlichen Barrieren, wie z.B. hohe lang durchgehenden Borde, Einfriedungsmauern,
- Grundstückseinfriedungen (z.B. Zäune) haben zum Boden einen Abstand von min. 10cm einzuhalten.
- Ersetzen von vorhandenen Hochborden durch Rundborde bzw. regelmäßige Bordabsenkungen auf max. 5 cm, offene Zäune mit Bodenfreiheit,
- grundsätzliche Vermeidung ökologischer Fallen, wie z.B. Regenwasser- und/oder Kellerschächte,
- bei notwendigen Schächten:  
Die Maschenweite / Lochgröße der Abdeckungen darf 1,6 cm nicht überschreiten.  
Alle Schlammeimerböden sind mit 5 bis 10 Bohrungen mit einem Durchmesser von 8 bis 10 mm zu lochen.

## 7) Gehölzentnahmen

Gehölzentnahmen dürfen grundsätzlich nur vom 01.10. - 28.02. erfolgen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG, § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs.6 BauGB).

Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Harz auf Antrag.

## **§ 8 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

### 1) Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Nicht überdachte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

### 2) Maßnahmenfläche M1 - Erhalt von Gehölzen

In der Maßnahmenfläche M1 bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 3) Maßnahmenfläche M2 - Anlage einer Strauchhecke

In der Maßnahmenfläche M2 ist eine Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren und ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind mindestens mindestens 5 unterschiedliche Straucharten aus der Artenliste zu verwenden

Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

### 4) Ersatz abgängiger Gehölze

Ersatzpflanzungen in den Maßnahmenflächen M1 und M2 sowie in der Fläche zum Erhalt von Gehölzen E1 sind spätestens zum Ende der auf die Entnahme der abgängigen Gehölze folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### 5) Artenliste

Zur Neupflanzung und zum Ersatz von Gehölzen in den Maßnahmenflächen M1 und M2 sowie in der Fläche zum Erhalt von Gehölzen E1 sind ausschließlich Gehölze aus der nachstehenden Artenliste in der angegebenen Qualität zu verwenden:

Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Quatität Heister, 2X verpflanzt

#### *Bäume:*

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Vielblütiger Apfel (*Malus foribunda*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata* ranco)  
Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* 'carrierei')  
Blut-Pflaume (*Prunus cerasifera* nigra)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### *Sträucher*

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)  
Kornel-Kirsche (*Cornus mas*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)  
Schneeball (*Viburnum opulus* in Sorten)  
Forsythie (*Forsythia x intermedia*)  
Blut-Juhannisbeere (*Ribes sanguineum*)  
Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxyacantha*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (Teil C)**

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

## **§ 1 - Geltungsbereich**

### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lindenallee" im Ortsteil Darlingerode der Stadt Ilsenburg.

### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Maßnahmen, also bei Neu- und Wiederaufbau, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art.

## **§ 1a - Genehmigungsvorbehalt**

(1) Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadtverwaltung Ilsenburg (Harz).

(2) Die Antragsunterlagen sind in einfacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung Ilsenburg einzureichen. Zur Beurteilung genehmigungsbedürftiger Vorhaben i.S. dieser örtlichen Bauvorschrift sind Unterlagen vorzulegen, aus denen erkennbar ist, ob das Vorhaben den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.

(3) Sämtliche Veränderungen an Kulturdenkmalen und oder Gebäuden im Denkmalbereich bedürfen der Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Zuständig ist hierfür die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz.

## **§ 1b - 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.

## **§ 2 - Fassaden**

(1) Gebäude oder Gebäudeteile sind nur in ortsüblichen Materialien zu gestalten.

Ortsübliche Materialien im Sinne dieser Satzung sind:

- Holz,
- rauer Naturstein (bspw. Granit, Rogenstein),
- Putz (bspw. Lehmputz),
- Schiefer, Mauerziegel, Klinker und
- Dachziegel

Zulässig sind naturrote, nicht glänzende und nicht reflektierende Dachziegel analog zu nachstehenden RAL-Farben

- |                       |                     |                       |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| - 2001 (rot-orange),  | - 3002 (karminrot), | - 7015 schiefergrau,  |
| - 2002 (blutorange),  | - 3001 (signalrot), | - 7016 anthrazitgrau, |
| - 3016 (korallenrot), | - 3000 (feuerrot),  | - 7024 graphitgrau.   |
| - 3013 (tomatenrot),  | - 3003 (rubinrot),  |                       |

sowie deren jeweilige Mischöne.

Das RAL-Farbregister kann im Bauamt der Stadt Ilsenburg, Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg (Harz) zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Unzulässig sind Kunststoffe oder Imitationen natürlicher Baustoffe.

Untergeordnete Holzbauteile können als Rundstämme ausgeführt werden.

### (2) Fassadenbekleidungen

Als Fassadenbekleidungen sind zulässig:

- Horizontale Holzverkleidungen,
- vertikale Holzverkleidungen als Klappdeckel- bzw. Nut- und Federschälung, je Geschoss abgesetzt, die Bretter können am unteren Ende ornamental ausgesägt sein (Harzer Brettverschälung),
- Behang mit naturroten (siehe § 2 Abs. 2) Tonziegeln in Form von Biberschwanzziegeln, Krempziegeln oder Hohlziegeln sowie gleichformatigem und gleichfarbigem Material aus Beton,
- Behang mit Naturschiefer sowie gleichformatigem und gleichfarbigem Material aus sogenanntem Schieferit oder Eternit,
- Fachwerkaufdopplung ab 7 cm Holzstärke.

Das Verkleiden von Sichtfachwerkkonstruktion ist nicht gestattet.

An hochbeanspruchten Wetterseiten kann eine Verkleidung mit Holz-, Schiefer-, Ziegelbehang oder gleichformatigen und gleichfarbigem Material (Schieferit, Eternit) gestattet werden.

### (3) Putzflächen

Putzflächen sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

Zulässig sind Farbtöne analog zu nachstehenden RAL-Farben:

- |                         |                       |                       |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - 1013 (perlweiß),      | - 1032 (ginstergelb), | - 7035 (lichtgrau),   |
| - 1014 (elfenbein),     | - 1034 (pastellgelb), | - 9001 (cremeweiß),   |
| - 1015 (hellelfenbein), | - 3022 (lachsrot),    | - 9002 (grauweiß),    |
| - 6019 (weißgrün),      | - 2012 (lachsorange), | - 9018 (papyrusweiß). |
| - 1017 (safrangelb),    | - 7040 (seidengrau),  |                       |

### (4) Fachwerk

Holzfachwerk ist mit transparenten Holzschutzlasuren oder in matten deckenden Farbtönen analog zu nachstehenden RAL-Farben zu gestalten:

- |                       |                     |                            |
|-----------------------|---------------------|----------------------------|
| - 6008 (braungrün),   | - 3011 (braunrot),  | - 8012 (rotbraun),         |
| - 6015 (schwarzoliv), | - 3009 (oxidrot),   | - 8014 (sepiabraun),       |
| - 1019 (graubeige),   | - 6022 (braunoliv), | - 8015 (kastanienbraun),   |
| - 7009 (grüngrau),    | - 8007 (rehbraun),  | - 8016 (mahagonibraun),    |
| - 7023 (betongrau),   | - 8011 (nussbraun), | - 8017 (schokoladenbraun). |

### (5) Holzverkleidungen

Holzverkleidungen sind in matten Farbtönen zu gestalten.

Zulässig sind Farbtöne analog zu folgenden RAL-Farben:

- |                     |                        |                      |
|---------------------|------------------------|----------------------|
| - 1001 (beige),     | - 6007 (flaschengrün), | - 7035 (lichtgrau),  |
| - 1013 (perlweiß),  | - 6009 (tannengrün),   | - 7036 (platingrau), |
| - 1014 (elfenbein), | - 6015 (schwarzoliv),  | - 7038 (achatgrau),  |
| - 1019 (graubeige), | - 1024 (ockergelb),    | - 9001 (cremeweiß).  |
| - 1020 (olivgelb),  | - 7032 (kieselgrau),   |                      |

Zulässig ist auch ein holznaturfarbener Anstrich.

(6) Die in Absätzen (3) bis (5) angegebenen Farbtöne sind für farbliche Absetzungen, z. B. an Fenster- und Türbekleidungen oder Gesimsen auch abgedunkelt zulässig.

## **§ 3 - Dach**

(1) Die Vorschriften für Dächer gelten nicht für Garagen, Carports und Nebengebäuden bis 60 m<sup>2</sup>.

(2) Dächer sind nur als Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer oder als Krüppelwalmdächer zulässig.

(3) Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf max. 50° betragen.

(4) Als Dacheindeckung sind grundsätzlich nur naturrote nicht glänzende, nicht reflektierende Tonziegel (siehe Farbliste für Dachziegel im § 2 - Fassaden, Abs. 1) sowie gleichformatige und gleichfarbige Materialien aus Beton zulässig.

(5) Alternativ sind im Sondergebiet SO 1 Gründächer zulässig.

(6) Die Dachausladung im Bereich des Ortganges darf 0,70 m nicht überschreiten und 0,10 m nicht unterschreiten.

(7) Der Dachüberstand an der Traufe des Hauptdaches darf 0,70 m nicht überschreiten und 0,30 m nicht unterschreiten.

(8) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen maximal 1/2 der gesamten Dachfläche einnehmen. Dies gilt auch für Dachziegel mit integrierter Solar- oder Photovoltaikanlage, sogenannte Solardachziegel oder In-Dach-Solarmodule.

(9) Schornsteine sind in naturroten (siehe § 2 Abs. 2) Klinkern herzustellen oder ortsüblich zu verkleiden (Schiefer oder gleichformatiges und gleichfarbiges Material).

## **§ 4 - Antennen und Satellitenanlagen**

Antennenanlagen und Satellitenanlagen sind an Fassaden, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, unzulässig. Je Gebäude sind eine Antennenanlage oder eine Satellitenanlage auf dem Dach zulässig.

### **§ 5 - Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

(2) Als Material können verwendet werden: Holz in senkrechter und waagerechter Lattung, Schmiedeeisen, Naturstein als max. 0,50 m hoher Sockel und lebende Hecken. Nicht zulässig sind Betonelemente.

Naturstein-Gabionen dürfen die maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Bezüglich der Sichtfreiheit in Einmündungsbereichen wird auf die Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Ilsenburg verwiesen.

### **§ 6 - Geländeänderungen**

(1) Das natürlich vorhandene Gelände darf nicht wesentlich durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

Es ist nach Errichtung der baulichen Anlagen wiederherzustellen. Das Bauvorhaben soll sich ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügen.

Das Baugrundstück muss sich dem Niveau der Nachbargrundstücke und der Straße anpassen.

(2) Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 0,5 m zur Straße verändern.

### **§ 7 - Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs. 6 Satz 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) 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 bzw. genehmigungsfreie Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde i. S. d. § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Stadt Ilsenburg (Harz).

### **§ 8 - Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Bebauungsplan "Lindenallee" der Stadt Ilsenburg, Ortsteil Darlingerode in Kraft.

# HINWEISE

## **1. Bodenuntersuchungen**

### 1.1 Tragfähigkeit

Zur Ermittlung der Tragfähigkeit und der Gründungsmöglichkeiten ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

### 1.2 Schadstoffe und Altlasten

Weiterhin ist der Boden auf Schadstoffbelastungen und Altlasten zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Harz zur Prüfung/Bewertung zu übergeben. Dies muss spätestens im Rahmen der Genehmigungsplanung (Bauzugsunterlagen) erfolgen.

Insbesondere beim Auffinden von Kontaminationen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Harz abzustimmen.

### 1.3 Versickerungsfähigkeit

Das anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich auf den Grundstücken entsorgt werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn durch eine Untersuchung standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind.

## **2. Niederschlagswasserentsorgung**

### 2.1 Versickerung

Abhängig vom Ergebnis der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit ist eine Niederschlagswasserkonzeption zu erarbeiten. Diese ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz und dem WA Holtemme-Bode abzustimmen. Dabei sind die folgenden Hinweise zu beachten.

Ggf. sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung (z.B. Rigolen) und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Zisternen) im erforderlichen Umfang auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

### 2.2 Zentrale Entsorgung

Zudem ist auch ein Niederschlagswasserkanal vorhanden, an den ggf. auch angeschlossen werden kann. Dies ist mit der Stadt Ilsenburg abzustimmen.

Die entsprechenden Planungen und Nachweise sind zum Bauantrag mit den sonstigen Bauvorlagen zu erarbeiten und vorzulegen.

## **3. Schmutzwasserbeseitigung**

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem zuständigen Entsorgungsträger WA Holtemme-Bode abzustimmen.

Der Nachweis der gesicherten Schmutzwasserbeseitigung ist zum Bauantrag mit den sonstigen Bauvorlagen zu erarbeiten und vorzulegen.

## **4. Löschwasserversorgung**

Standort und Ausführung der Zisterne sind in den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

## **5. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale**

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals.

Unabhängig davon sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

## **6. Altlasten**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen vorhanden. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, Bauschutt, Straßenaufbruch, Holz- oder Kunststoffabfälle usw., sind diese vorerst getrennt zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz ist unverzüglich zu informieren.

## **7. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gem. § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

## **8. Umgang mit im Plangebiet vorkommenden Staudenknöterich**

Im Plangebiet kommt einzeln und auch flächig eine der asiatischen Staudenknötericharten vor. Im Zuge des Bauvorhabens sollte die Ausbreitung des Staudenknöterichs durch anfallende Erdmassenentsorgung oder Umlagerungen unbedingt vermieden werden. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu gibt es nicht, dies wird jedoch aus landschaftspflegerischen Gründen für sinnvoll erachtet.

Hinweise zu Bekämpfungsmethoden finden sich unter:

<https://www.korina.info/info/massnahmen/massnahmen-gegen-knoeteriche/>

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Lindenallee" im Ortsteil Darlingerode als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und gem. §13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Stadt Ilsenburg Harz), .....

.....  
Bürgermeister

## 2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat in der Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Lindenallee“ mit Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 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 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... statt.

Stadt Ilsenburg Harz), .....

.....  
Bürgermeister

## 3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Lindenallee“ wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Ilsenburg Harz), .....

.....  
Bürgermeister

## 4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Lindenallee" im Ortsteil Darlingerode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ilsenburg Harz), .....

.....  
Bürgermeister

## 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Lindenallee" im Ortsteil Darlingerode wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Stadt Ilsenburg Harz), .....

.....  
Bürgermeister