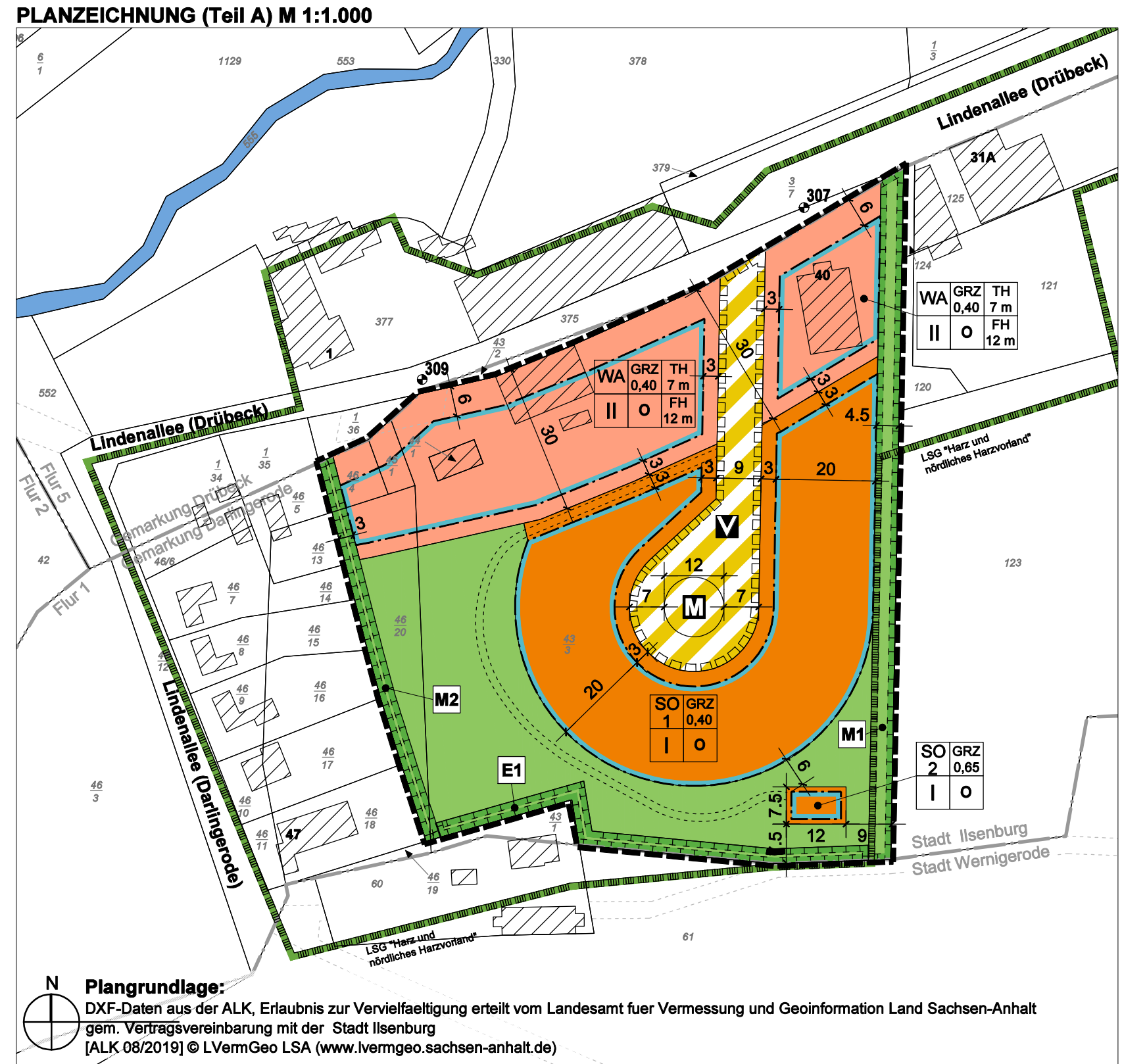




Plangrundlage:
OXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Ilsenburg
[ALK 08/2019] © LVermGeo LSA (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de)

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 10 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

SO 1 **SO 2** 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)

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

GRZ **GRZ** Grundflächenzahl GRZ
0,40 0,65 gem. § 19 BauNVO

TH **TH** maximale Traufhöhe
7 m 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

FH **FH** maximale Firsthöhe
12 m 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

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

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)

M1 **M2** **E1** Massnahmenfläche 1
Massnahmenfläche 2
Fläche zum Erhalt von Gehölzen

16. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung Geltungsbereich

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

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

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

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

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Erschließung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

M Mittelinsel

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 - Sondergebiete "Freizeit und Erholung" SO 1 und SO 2 (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
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 weiterhin ausschließlich die Wiedererrichtung des im Plangebiet auf dem Flurstück 4/41 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 Beherbergungswesens,
- 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 NN), 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 in § 5 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nebenanlagen und baulichen Anlagen in einem 5 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 m³** 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 Landkreises Harz mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

3) Die für für Reptilienvorkommen wichtigen Habitatstrukturen (Reisig-/Holz-/Steinhaufen, Gehölzstümpfe, strukturreiche Altrastbestände) 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 Landkreises 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 Landkreises 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,
- Grundstückeinfriedungen (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 Schlammeneinbauten sind mit 5 bis 10 Bohrungen mit einem Durchmesser von 8 bis 10 mm zu lochen.

7) Gehölzenutznahmen
Gehölzenutznahmen 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).

Ober Ausnahm entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises 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 überdeckte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen 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 folgende 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 gepflanzt

Bäume:	Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Kupfer-Feiselbäume (Amelanchier lamarckii)
Vielblütiger Apfel (Malus floribunda)	Kornel-Kirsche (Cornus mas)
Winter-Linde (Tilia cordata ranco)	Haseleuss (Corylus avellana)
Apfelbaum (Crataegus laevail 'carrier')	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Schneeball (Viburnum cerasiferum)	Schneeball (Viburnum opulus in Sorten)
Forsythie (Forsythia x intermedia)	Forsythie (Forsythia x intermedia)
Blut-Johanniskraut (Ribes sanguineum)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Roter Hartleiger (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)	Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)
Hunds-Rose (Rosa canina)	Schlehe (Prunus spinosa)

§ 9 - 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 überdeckte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen 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 folgende 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 gepflanzt

Bäume:	Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Kupfer-Feiselbäume (Amelanchier lamarckii)
Vielblütiger Apfel (Malus floribunda)	Kornel-Kirsche (Cornus mas)
Winter-Linde (Tilia cordata ranco)	Haseleuss (Corylus avellana)
Apfelbaum (Crataegus laevail 'carrier')	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Schneeball (Viburnum cerasiferum)	Schneeball (Viburnum opulus in Sorten)
Forsythie (Forsythia x intermedia)	Forsythie (Forsythia x intermedia)
Blut-Johanniskraut (Ribes sanguineum)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Roter Hartleiger (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)	Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)
Hunds-Rose (Rosa canina)	Schlehe (Prunus spinosa)

§ 10 - 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 überdeckte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen 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 folgende 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 gepflanzt

Bäume:	Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Kupfer-Feiselbäume (Amelanchier lamarckii)
Vielblütiger Apfel (Malus floribunda)	Kornel-Kirsche (Cornus mas)
Winter-Linde (Tilia cordata ranco)	Haseleuss (Corylus avellana)
Apfelbaum (Crataegus laevail 'carrier')	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Schneeball (Viburnum cerasiferum)	Schneeball (Viburnum opulus in Sorten)
Forsythie (Forsythia x intermedia)	Forsythie (Forsythia x intermedia)
Blut-Johanniskraut (Ribes sanguineum)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Roter Hartleiger (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)	Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)
Hunds-Rose (Rosa canina)	Schlehe (Prunus spinosa)

§ 11 - 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 überdeckte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen 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 folgende 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 gepflanzt

Bäume:	Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Kupfer-Feiselbäume (Amelanchier lamarckii)
Vielblütiger Apfel (Malus floribunda)	Kornel-Kirsche (Cornus mas)
Winter-Linde (Tilia cordata ranco)	Haseleuss (Corylus avellana)
Apfelbaum (Crataegus laevail 'carrier')	Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Schneeball (Viburnum cerasiferum)	Schneeball (Viburnum opulus in Sorten)
Forsythie (Forsythia x intermedia)	Forsythie (Forsythia x intermedia)
Blut-Johanniskraut (Ribes sanguineum)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)	Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Roter Hartleiger (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)	Weißdorn (Crataegus monogyna/oxycantha)
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 Kulturdenkmälern 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 ortsbildlichen Materialien zu gestalten. Ortsbildliche Materialien im Sinne dieser Satzung sind:

- Holz,
- 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 (kaminrot),	- 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 Holzbauweise können als Rundstämmen ausgeführt werden.

(2) Fassadenbekleidungen
Als Fassadenbekleidungen sind zulässig:

- Horizontale Holzverkleidungen,
- vertikale Holzverkleidungen als Klappdeckel- bzw. Nut- und Federschaltung, je Geschoss abgesetzt, die Bretter können am unteren Ende ornamental ausgegast sein (Harzer Bretterschalung),
- Behang mit naturrot (siehe § 2 Abs. 2) Tonziegeln in Form von Bierschwanzziegeln, Krepptiegeln oder Holzziegeln sowie gleichformatig und gleichfarbigem Material aus Beton, Behang mit Naturschiefer sowie gleichformatig und gleichfarbigem Material aus sogenanntem Schieferit oder Eternit,
- Fachwerkaufputz auf 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 (pastelgelb),	- 9001 (cremeweiß),
- 1015 (hellelbein),	- 3022 (schachtel),	- 9002 (grauweiß),
- 6019 (weißgrün),	- 2012 (sechsoorange),	- 9018 (pappgrauweiß),
- 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 (reihbraun),	- 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 (flächengrün),	- 7035 (lichtgrau),
- 1013 (perlweiß),	- 6008 (tannengrün),	- 7036 (platingrau),
- 1014 (elfenbein),	- 6015 (schwarzoliv),	- 7038 (achatzgrau),
- 1019 (graubeige),	- 1024 (eckergelb),	- 9001 (cremeweiß),
- 1020 (gelbweiß),	- 7032 (kieselgrau),	

Zulässig ist auch ein holznaturfarbener Anstrich.

(6) In den 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 m².

(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 Dachdeckung sind grundsätzlich nur naturrotte 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 Ortsganges 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 Solarziegel oder in-Dach-Solarmodule.

(9) Schornsteine sind in naturrotten (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 Latung, Schmiedeeisen, Naturstein als max. 0,50 m hoher Sockel und lebende Hecken. Nicht zulässig sind Betonlemente.

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

Der Bereich 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 unnötig weitere 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 Landkreises Harz zur Prüfung/Bewertung zu übergeben. Dies muss spätestens im Rahmen der Genehmigungsplanung (Baustragsunterlagen) erfolgen. Insbesondere beim Auffinden von Kontaminationen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

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

2. Niederschlagswasserentsorgung
2.1 Versickerung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Lindenallee" mit Begründung genehmigt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestmmt. 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 Ilsenburg Stadanzeiger bekannt gemacht.

Abhängig vom Ergebnis der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit ist eine Entwurfskonzeption zu erarbeiten. Diese ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises 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 Gelt