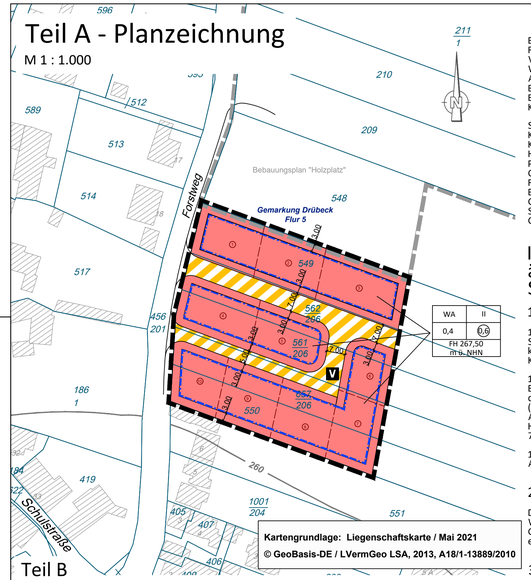
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Teil B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt das Höchstmaß für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FF) 260,5 m ü. NHN.

3. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056", Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016)[1], von höchstens 0,7 zu befestigen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Je angefangene 100 m² überbaute Fläche eines Baugrundstücks innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste mindestens in der Qualität Heister 2x verpflanzt oder ein Baum der Artenliste mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit Pfählen zu sichern. Die Anpflanzung der Gehölze ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach der Anzeige der Aufnahme der Nutzung gemäß § 81 Abs. 2 BauO LSA durchzuführen.
Artenliste:

Bäume	
Feldahorn	(Acer campestre)
Vielblütiger Zierapfel	(Malus floribunda)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfeldorn	(Crataegus lavallei)
Blut-Pflaume	(Prunus cerasifera nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Kirsche	(Prunus avium)
Sträucher	
Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Forsythie	(Forsythia x intermedia)
Blut-Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)

II Örtliche Bauvorschrift als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Materialien

1.1 Für die Außenhaut der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet WA sind als Materialien Putz und Sichtmauerwerk sowie für untergeordnete Bauteile Holzverkleidungen zulässig. Grobe Putze, gemusterte Putze, keramische Fliesen und Nachbildungen Plattenverkleidungen, Nachbildungen anderer Baustoffe aus Kunststoffen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen sind für die Außenhaut der Fassaden unzulässig.

1.2 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden auf unmittelbar an die Straße „Forstweg" grenzenden Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karminrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot),3016 (Korallenrot), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischtöne der Farbsammlung RAL Classic[2] zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zusätzlich für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden auch nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau) und 7024 (Graphitgrau) zulässig.

1.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Dachform

Die Dächer von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA sind als Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 15° bis 50° auszubilden. Für die Dächer von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen und Dachneigungen einschließlich Flachdächer zulässig.

3. Dachgestaltung

Dachgauben im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen auf einer Dachflächenseite nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweils darunter liegenden Gebäudewand einnehmen. Benachbarte Dachgauben müssen einen Mindestabstand zueinander von 0,50 m einhalten, Dachgauben müssen einen Mindestabstand zu Giebelwänden von 0,80 m einhalten.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind längs der Straße „Forstweg" und der festgesetzten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4.2 Zulässige Materialien für Einfriedungen von Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Holz in senkrechter und waagerechter Lattung, Schmiedeeisen, Naturstein als Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m oder als Gabionen bis zu einer Höhe von 1,00 m und lebende Hecken sowie Stabgitterzäune in den Farben grün, anthrazit oder verzinkt mit einer Höhe bis zu 1,20 m. Betonelemente und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente sind als Material für Einfriedungen von Baugrundstücken unzulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandene Geländehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA darf nur bis zu einem Höchstmaß von 0,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern verändert werden.

6. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg (Harz).

7. Abweichungen

Die Stadt Ilsenburg (Harz) kann auf schriftlichen und begründeten Antrag Abweichungen von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift erteilen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder die Durchführung der jeweiligen Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

III Hinweise

Abfall

Gemäß § 3 Abs. 9 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.
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 oder 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 über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der „Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen" (Nachweisverordnung, NachvV) einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Immissionsschutz

Auf dem nördlichen Abschnitt der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist ein gelegentlicher Verkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf dem Weg vom Forstweg zu den Ackerflächen östlich des Plangebiets zu erwarten. Hiermit verbundene Immissionen sind hinzunehmen. Aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird eine Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigung beim Düngen, der Aussaat oder Ernte zu verzeichnen sein, die im dörflichen Bereich als zumutbare Einschränkung einzustufen sind.

Kampfmittel

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Vorhandensein von Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.
Kampfmittel! jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis Harz oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen. Sollte insbesondere durch eine Abweichung von den Vorgaben dieses Bebauungsplans eine mittlere oder große Gefahr der Brandausbreitung zugrundegelegt werden müssen, so ist die fehlende Löschwassermenge dezentral bereit zu stellen (z.B. Zisternen, Löschwasserkissen).

[1] Dieses Regelwerk kann beim Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden oder beim Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) während der Dienststunden eingesehen werden.
[2] Diese RAL-Farbsammlung kann bei der RAL gGmbH, Fränkische Straße 7, 53229 Bonn bezogen werden oder beim Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
FH	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für die Firsthöhe in m über NHN	(§ 18 BauNVO)
(0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

V	öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Holzplatz"	
	Höhenlinie 260 m	

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Firsthöhe(FH) in m über NHN	

Bestandsangaben

	Flurstücksgrenze	3	Parzellierung mit Nummer (Vorschlag)
549	Flurstücksnummer	14	Gebäudebestand mit Hausnummer

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13b Abs. 1, des § 13a sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 23.06.2021. Der Beschluss wurde am 10.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

2. Der vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) am 23.06.2021 gebilligte 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 19.07.2021 bis zum 20.08.2021 während der üblichen Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 10.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

3. Der vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) am 29.09.2021 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 während der üblichen Dienstzeiten nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 14.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Stadt Ilsenburg (Harz) hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2021 sowie am 23.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom __.__.2022 mitgeteilt worden.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), wurde am 23.03.2022 vom Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss gebilligt.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

7. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am __.__.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.2022 in Kraft getreten.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

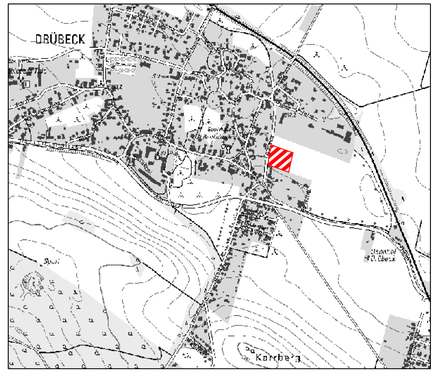
8. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan „Holzplatz II" im Ortsteil Drübeck ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Stadt Ilsenburg (Harz), __.__.2022 Bürgermeister

Stadt Ilsenburg (Harz), OT Drübeck

Bebauungsplan „Holzplatz II Drübeck" im Ortsteil Drübeck mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 07.02.2022



Kartengrundlage: Geobasisdaten (TK 10)/ 2018
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2013, A18/1-13889/2010

PLANVERFASSER:

Stadt Ilsenburg (Harz)
Amt für Stadtplanung und Bauwesen
Harzburger Str. 24
38871 Ilsenburg (Harz)

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebje8
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

D:\PROJEKTE_2021\B-PLAN DRÜBECK\FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS\BAUL B-PLAN 080222.DWG