Landkreis Harz

STADT ILSENBURG (HARZ)

Gemarkung Ilsenburg

HINWEIS:

Bodendenkmale
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommen von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

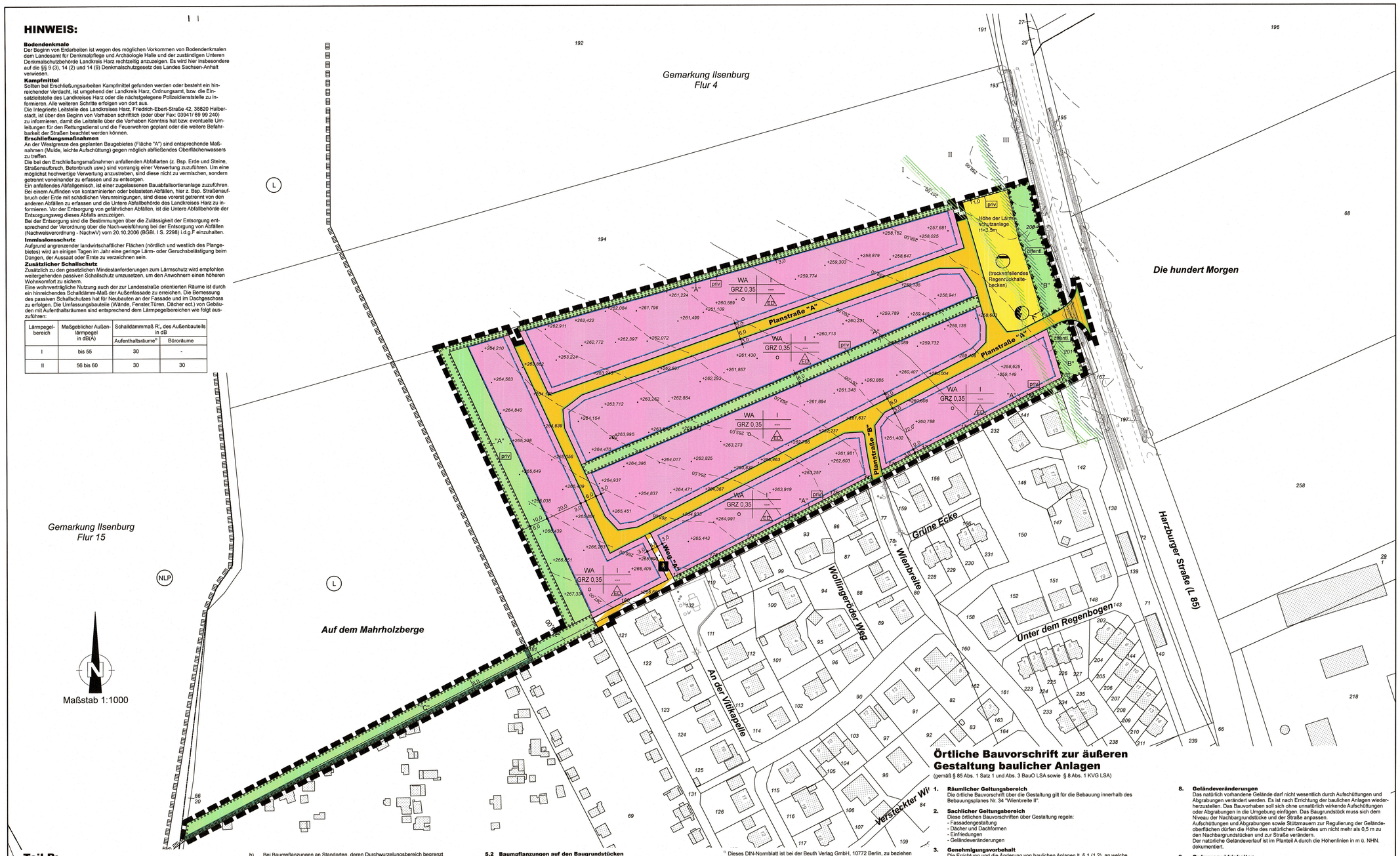
Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/ 69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Erschließungsmaßnahmen
An der Westgrenze des geplanten Baugebietes (Fläche "A") sind entsprechende Maßnahmen (Mulde, leichte Aufschüttung) gegen möglich abfließendes Oberflächenwassers zu treffen.
Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. 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. Bsp. 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 Nach-weisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten.

Immissionsschutz
Aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (nördlich und westlich des Plangebietes) wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Lärm- oder Geruchsbelästigung beim Düngen, der Aussaat oder Ernte zu verzeichnen sein.

Zusätzlicher Schallschutz
Zusätzlich zu den gesetzlichen Mindestanforderungen zum Lärmschutz wird empfohlen weitergehenden passiven Schallschutz umzusetzen, um den Anwohnern einen höheren Wohnkomfort zu sichern.
Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Landesstraße orientierten Räume ist durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster,Türen, Dächer ect.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	Schalldämmmaß R'_w des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume[1]	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30



Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nicht zugelassen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Im Plangebiet sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Dachausbau ist zulässig, wobei die Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses (OKFF DG) höchstens 1,25m unterhalb der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) liegen darf.
2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) darf höchstens 0,50m über der Oberkante des natürlichen Geländes auf dem Baugrundstück betragen.

3. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
3.3 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen 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 Wohngebietes sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100[1] (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.

5. Grünflächen
5.1 Allgemeines:
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes.
a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
b) Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16m² und eine Tiefe von mindestens 80cm haben.
c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
d) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenlisten entstammen.

Artenliste I (Baum-Strauch-Hecke) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Qualität Heister, 2x verpflanzt)
Bäume:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Vielblütiger Apfel (Malus floribunda)
Winter-Linde (Tilia cordata Ranco)
Apfeldorn (Crataegus lavallei 'carrierei')
Blut-Pflaume (Prunus cerasifera nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Blütenkirsche (Prunus in Sorten)

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-Johannisbeere (Ribes sanguineum)
Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)

Artenliste II (Baum-Strauch-Hecke) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, Qualität Heister, 2x verpflanzt)
Bäume:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)

5.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Je angefangene 100m² versiegelter Fläche sind mindestens 5 verschiedene Straucher der Artenliste I (Qualität Heister 2x verpflanzt) oder ein Baum der Artenliste I auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.3 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke auf den Baugrundstücken
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 4m² 1 Strauch der Artenliste I und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden. Die Pflanzungen unter Pkt. 5.3 sind nicht auf die Pflanzungen unter Pkt. 5.2 anrechenbar. Das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bezüglich Grenzabstände bei Anpflanzungen ist im privatrechtlichen Bereich zu beachten.

5.4 Bepflanzung einer Lärmschutzanlage
Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind je 4m² 1 Strauch und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind alle genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

5.5 Temporärer naturnaher Hochwasserschutz
Innerhalb mit "C" gekennzeichneten Fläche ist ein temporärer Hochwasserschutz mit naturnaher Gestaltung herzustellen. Mindestens 30% der Fläche sind mit Sträuchern (je 4m² 1 Strauch) und Bäumen (je 10 lfdm ein Baum) der Artenliste II zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind alle genannten Arten der Artenliste II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

5.6 Saatgut
Begrünungen im Rahmen naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen sind entweder durch natürliche Sukzession oder aber ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet "Mitteldeutsches Tief- und Hügelland" durchzuführen.

6. Schallschutz
Entsprechend der vorgenommen Berechnung im Schallgutachten der öko-control GmbH vom 04.06.2019 (Berichtnummer: 1-19-05-068_BAI_Rev01) wird die Errichtung und eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,5m festgesetzt.
Im Bereich der Einmündung ist die Lärmschutzanlage, wenn sie nicht überlappend hergestellt wird, an die Zufahrtsstraße angrenzend zu errichten.

7. Regenwasserentwässerung
Die Entwässerung hat gemäß Entwässerungskonzept vom 27.06.2019 zu erfolgen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.
Maßnahmen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser sind zulässig.
Der Überlauf des möglichen Speichers ist an an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen.

8. Geländeveränderungen
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.
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Regulierung der Geländeoberflächen dürfen die Höhe des natürlichen Geländes um nicht mehr als 0,5 m zu den Nachbargrundstücken und zur Straße verändern.
Der natürliche Geländeverlauf ist im Plantell A durch die Höhenlinien in m ü. NHN. dokumentiert.

9. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß §8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) dar. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 8 Abs. 1 KVG LSA)

1. Räumlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II".

2. Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung regeln:
- Fassadengestaltung
- Dächer und Dachformen
- Einfriedungen
- Geländeveränderungen

3. Genehmigungsvorbehalt
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. § 1 (1.2), an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürft einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg/Harz.
Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg/ Harz einzureichen.

4. Befreiungen
Die Stadt Ilsenburg/Harz kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn
- Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichungen erfordert oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

5. Fassadengestaltung
5.1 Für die Außenhaut der Fassade werden helle Putze und Sichtmauerwerk sowie für untergeordnete Bauteile Holzverkleidungen festgelegt. Grobe Putze oder gemusterte Putze sind unzulässig. Generell unzulässig für die Dacheindeckung und die Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen. Mehrfarbige Klinker und eine Mischung von Klinkern sind unzulässig.
5.2 Zusammenhängende Tür- und Fensterelemente dürfen eine maximale Breite von 3,0m und jede Glasfläche darf eine maximale Breite von 1,25m aufweisen.

6. Dächer und Dachformen
6.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.
6.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbtönen analog der RAL-Farb-Nr. 2001 (rotorange), 3002 (karminrot), 3009 (oxydrot), 3013 (tomatenrot), 8016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun) und 8012 (rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischtöne zu verwenden.
6.3 Gauben auf einer Dachflächenseite dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen darunterliegenden Gebäudewand einnehmen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,50m, der Abstand zur Giebelwand mindestens 0,8m betragen.
6.4 Anlagen zur Nutzung solarer Sonnenenergie i.S. des § 14 Abs. BauNVO sind nicht in, an oder auf Außenwandfläche, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. 80% der Gesamtfläche des Daches einnehmen.

7. Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Straßenseite sind nur als naturnahe Hecken nach Artenliste I oder Holzstakettenzäune in natürlichen Farbtönen mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen darf zur Gewährleistung der Sichtfreiheit die Höhe der Einfriedungen und Pflanzungen maximal 0,90m nicht überschreiten. Das Sichtfeld muss nach beiden Seiten mind. 15,0 m reichen. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30m sein.
Gabionen, Stabgittermattenzäune und massive Mauern sind zur öffentlichen Straßenseite unzulässig.

[1] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz während der Dienststunden eingesehen werden.
[2] Diese RAL-Farbsammlung ist bei der RAL GmbH, 53757 Sankt Augustin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz während der Dienststunden eingesehen werden.
[3] Bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen.

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz) über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II". Aufgrund des § 10 I.V. des Baugesetzesbuches in der Fassung vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.09.2016 (GVBl. LSA, S. 254), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 04.03.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am 23.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II" gefasst.
Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 22.10.2018 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 1 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkung der Planung beteiligt.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vom 29.10.2018 bis 30.11.2018.
Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unter scheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
Die Auslegung wurde am 22.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden und dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

4. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Stadtn gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 22.10.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Entwicklung des Plangebietes und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

5. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 22.10.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am 25.09.2019 die eingegangen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und abgewogen und den den Planentwurf, die dazugehörige Begründung, inklusive des Umweltberichtes, und die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmenbeschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift, die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 in den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 12.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können und das nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtig bleiben können.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

8. Mit Schreiben vom 11.10.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

9. Mit Schreiben vom 11.10.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift, sowie die Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am 04.03.2020 die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.03.2020 mitgeteilt worden.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am 04.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

12. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Unterschrift

13. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Wienbreite II" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg (Harz), den 20.03.2020

Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 "Wienbreite II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Ilsenburg (Harz), den 31.03.2020

Bürgermeister

15. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. BauGB i. d. F. v. 03.11.2017 i. V. mit der BauNVO v. 21.11.2017 sowie der PlanzV. v. 04.05.2017

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ m. Dezimalzahl z.B. GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
röm. Ziffer z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	---
Bauweise (o, a, g)	Bauweise (E, D)

zum Beispiel

WA	I
GRZ 0,35	---
o	ED

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 20 BauNVO)
o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Zweckbestimmung: F Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Abwasser (trockenfallendes Regenrückhaltebecken); Elektrizität (Trafo)

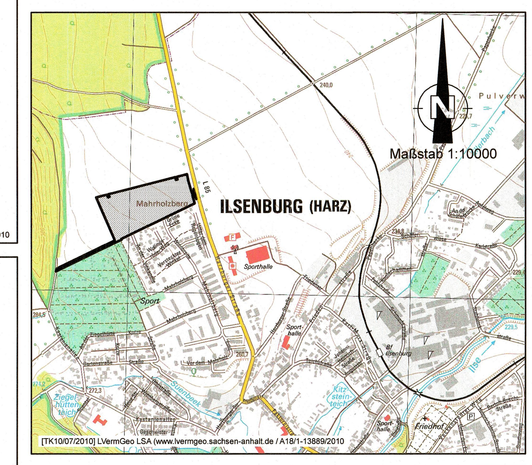
6. Grünflächen
Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: öffentl. öffentliche Grünfläche; priv. private Grünfläche

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: L Landschaftsschutzgebiet; NLP Nationalpark

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Darstellung Lärmpegelbereich B-Plan "Wienbreite II" (siehe Gutachten öko-control GmbH vom 04.06.2019)

Legende der Planunterlage

Gebaudebestand
Flurstücksgrenze
Flur 9 — Flurnummer
677 / 159 — Flurstücksnummer
Fahrbahn
Bankett
Straßenseitengraben
285,00 — Höhenlinie mit Höhenangabe (NHN)
* 285,000 — Geländepunkt mit Höhenangabe (NHN)



[TK10/07/2010] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

[ALK/02/2018] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

Stadt Ilsenburg (Harz)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 34 "WIENBREITE II"

-mit integrierter örtlicher Bauvorschrift-

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am Nordwestrand von Ilsenburg und umfasst das Flurstück 181 und eine Teilflächen des Flurstücks 202 der Flur 4 in der Gemarkung Ilsenburg.

Beschluss

0.667m/.../aw/00/ba/B-Plan PLT/B-Plan-01.04.20