

PLANZEICHENERKLÄRUNG
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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 10 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
 - II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. §§ 2 Abs. 6 und § 87 Abs. 3 BauO LSA
 - GRZ 0,40** Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
 - EG min. 0,6 m** minimale Höhe Erdgeschossfußboden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - EG max. 0,8 m** maximale Höhe Erdgeschossfußboden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - TH 7 m** maximale Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - FH 12 m** maximale Firsthöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Bauweise, 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
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Erschließung
- 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, Gewässerunterhaltung und Anlieger
- ANGABEN BESTAND**
 - 40** Gebäude Bestand, Hausnummer
 - 123** Abgrenzungen Flurstücke und Flurstücksnummern
 - Grenze der Flur
 - 247,5** Höhenpunkt über Normalhöhe Null (NHN)
 - Fließgewässer mit Fließrichtung
 - verrohrtes Fließgewässer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- § 1 - 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,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2) Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
3) Unzulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen:
- Tankstellen.

- § 2 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen einzuhalten:
1) Die minimale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,6 m. Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,8 m.
2) Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m.
3) Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m.

- § 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 6 BauGB)**
1) Unterer Bezugspunkt ist die gewachsene Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 und § 6 Abs. 4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).
2) Oberer Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF).
3) 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.
4) Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der obersten Dachbegrenzung.

- § 4 - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)**
1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. Gartenlauben) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2) Im Gewässerrandbereich des Fließgewässers "Suenbach" mit einer Breite von 4 m parallel zum Gewässer sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), nicht zulässig.
3) Zwischen dem Fließgewässer "Graben D" und der dort parallel verlaufenden Baugrenze sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), nicht zulässig.

HINWEISE

- Unterhaltung Fließgewässer "Suenbach" (Gewässer 2. Ordnung)**
 - Gewässerunterhaltungstreifen**
Der für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer notwendige und entsprechend zu berücksichtigende Unterhaltungstreifen am "Suenbach" hat eine Breite von 4 m parallel zum Gewässer.
 - Beschränkungen im Gewässerunterhaltungstreifen**
Der Gewässerunterhaltungstreifen ist von nicht standortgebundenen Gebäuden, baulichen Anlagen, Befestigungen, Wegen und Plätzen freizuhalten. Bäume und Sträucher dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.
 - Ausnahmen von den Beschränkungen im Gewässerunterhaltungstreifen**
Ausnahmen von den Beschränkungen im Gewässerunterhaltungstreifen, z.B. für die Errichtung unbedingt erforderlicher Einfriedungen, sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.
 - Temporäre Beanspruchungen des Gewässerunterhaltungstreifens**
Die ggf. beanspruchten Lagerflächen in Gewässernähe sind nach Beendigung der Bauarbeiten vollständig von Baumaterialien, Erden und Reststoffen zu beräumen. Die Geländeoberfläche ist standortgerecht wieder herzustellen.
- Unterhaltung Fließgewässer "Graben D" (Gewässer 2. Ordnung)**
 - Gewässerunterhaltungstreifen**
Entlang des "Graben D" ist ein 2,0 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten, da eine Unterhaltung von der Kroatenstraße aus nur eingeschränkt mit Technik möglich ist. Durch den 2,0 m breiten Unterhaltungstreifen können Arbeiten (Grundräumung, Krautung) durch einen Minibagger erfolgen.
 - Beschränkungen im Gewässerunterhaltungstreifen**
Der Unterhaltungstreifen ist weder zu bebauen, zu bepflanzen noch anderweitig zu nutzen. Die Zufahrt zum Unterhaltungstreifen ist zu gewährleisten. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen der Genehmigung des zuständigen Unterhaltungsverbandes (UHV) Ilse / Hollemme.
- Baugrunduntersuchung**
Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und hieraus die Gründungsmöglichkeiten abzuleiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (TEIL C)

- Ausführung Gebäudesockel und Sockel baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)**
Gebäudesockel und Sockel baulicher Anlagen dürfen nur in ortstypischem Naturstein, Schiefer, Mauerziegel, verputzt oder mit Holzverkleidung mit matter Oberfläche ausgeführt werden.
- Zulässige Ausführungen von Dächern (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)**
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Satteldächer müssen die Grundflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen mindestens vollständig überdecken. Dachüberstände sind zulässig.
- Im Plangebiet zu beachtende Satzungen der Stadt Ilseburg**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche nachstehender rechtskräftiger Satzungen der Stadt Ilseburg.
Sämtliche Vorgaben der aufgeführten Satzungen sind vollumfänglich auf das Plangebiet anzuwenden.
- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Kernstadt Ilseburg (2004).
- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 2 - Stellplatz- und Ablösesatzung (2006).
- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Nr. 6 - Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen (2023).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Ilseburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" im Ortsteil Ilseburg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 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 Ilseburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Stadt Ilseburg (Harz),
.....
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Stadtrat der Stadt Ilseburg hat in der Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" mit Begründung gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung als Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich werden die Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt. 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 Ilseburger 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 Ilseburg (Harz),
.....
Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Ilseburg hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" wurde am vom Stadtrat der Stadt Ilseburg (Harz) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Ilseburg (Harz),
.....
Bürgermeister

4. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" im Ortsteil Ilseburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ilseburg (Harz),
.....
Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" im Ortsteil Ilseburg wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Ilseburger 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.

PRÄAMBEL

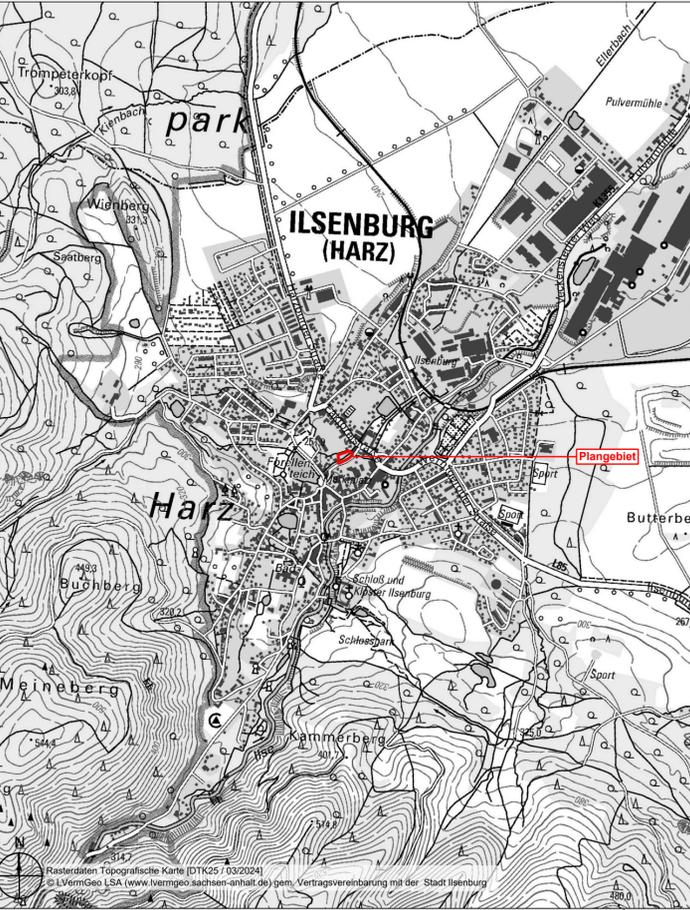
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße", Ilseburg 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 Ilseburg vom die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" im Ortsteil Ilseburg mit der örtlichen Bauvorschrift beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Ilseburg, den
.....
Bürgermeister

Stadt Ilseburg, Ortsteil Ilseburg
Entwurf Bebauungsplan Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift



| | | |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|
| Planverfasser | Gezeichnet: Zi | Datum: April 2024 |
| Dipl. Ing. Frank Ziehe | Büro Braunschweig | Büro Hessen |
| An der Petrikirche 4 | Teichstraße 1 | 38835 Hessen |
| 38106 Braunschweig | | |
| Tel.: 0531 480 36 30 | Fax: 0531 480 36 32 | Mobil: 0163 52 82 52 1 |
| Email: info@ag-ge.de | | Rev.-Nr.: 7 |