

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO).

1.2 Im Sondergebiet **SO1** sind Einkaufszentren und Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² für Nahversorger zulässig (§ 11 BauNVO). Verkaufsflächen sind nur im EG zulässig. Zulässig im OG sind:Neben-, Lager- und Sozialräume sowie Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Satz 6 BauNVO.

1.3 Im Sondergebiet **SO2** sind Einkaufszentren des NON-Food-Bereiches mit einer Verkaufsfläche von max. 1.550 m² zulässig. Alternativ ist ausnahmsweise folgende Flächenunterteilung gestattet:
 max. 300 m² Verkaufsfläche für Getränkemarkt
 max. 450 m² Verkaufsfläche für Fachmarkt Bekleidung
 max. 750 m² Verkaufsfläche für Drogeriemarkt
 max. 100 m² Verkaufsfläche je Fleischer und Bäcker

Verkaufsflächen sind nur im EG zulässig. Zulässig im OG sind:Neben-, Lager- und Sozialräume sowie Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Satz 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zum Wert von 0,7 überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)2.2

In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Trauflinie, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung, und in den mit FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen der Dachdeckung, die angegebene Höhe gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude angeschnittenen Geländepunkt, nicht überschreiten.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandeflächen überschreiten.

3. Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Alseits umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports müssen vom Suenbach wenigstens 5 m Abstand halten.

3.2 Befestigung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Befestigung von nicht überdachten Stellplatzflächen auf den Grundstücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

4. Freihaltezone Wendeplatz

Die an den Wendeplatz angrenzenden Bauflächen sind auf einer Tiefe von 1,0 m von Einfriedungen, Bäumen und Gehölzen über 0,6 m für Überhangbereiche wendender Fahrzeuge freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 150 m² versiegelter Grundstücksfläche mind. ein kleinkroniger Laubbaum der Artenliste 1 und 5 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.

5.2 Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB sind je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch und je 100 m² Anpflanzfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum/Obstbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5,10 zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind, ausgenommen Einfriedungen, keine weiteren Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig.

5.3 Baumschutz

Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Hinweise Ziff. **D**) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

5.4 Unterhaltungstreifen des Suenbaches

Künstliche Befestigungen am Gewässerlauf dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreis Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden.

Gewässerseitig ist ein 3,5 m breiter unbepflanzter und nicht eingezäunter Bereich für die Gewässerunterhaltung freizuhalten.

5.5 Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist

Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:

- alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.
- Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (F-VOG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
- Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.6 Artenlisten

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus pyraeter	Holz-Birne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Pyrus communis	Wildbirne
Betula pendula	Hängebirke	Pyrus x hybr.	Birne in Sorten
Carpinus betulus	Hain-Buche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus x hybr.	Apfel,in Sorten		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus x hybr.	Süßkirsche in Sorten		
Prunus x domestica	Pflaume in Sorten		

Die Pflanzung ist unter Beachtung der artgerechten Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzunehmen.

Laubsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa corymbifera	Buschrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix purpurea	Purpur-, Korbweide
Ligustrum vulgare	Rainweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn		

Die Sträucher sind unter Beachtung der artgerechten Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzugsweise in Gruppen zu pflanzen.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor und zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Neben den unter Ziff. 1.2 und 1.3 festgesetzten Begrenzungen der Verkaufsflächen werden in den Sondergebieten folgende baulichen und technischen Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt:

- maximal 10 LKW-Anlieferungen / Tag in den Sondergebieten SO 1 und SO2 gesamt
- keine Nachtanlieferungen (22.00 - 06.00 Uhr) nach dem heutigen Stand der Technik
- maximal 1 LKW mit lärmrelevantem Kühlaggregat / Tag in den Sondergebieten SO 1 und SO2 gesamt
- keine Verwendung von Rückfahrwarnrichtungen mit Warnton
- Begrenzung der Betriebszeiten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Stellplatzanlage auf 07.00 - 22.00 Uhr bzw. gleichwertige Zeitbereiche
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagn mit lärmgeminderten Rollen. Alternativ kann Betonsteinpflaster mit einer Fugenbreite < 3 mm verwendet werden

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA

§ 1 Die "Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Ilsenburg gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße" mit Ausnahme des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets.

§ 1.1 Ausnahmen/Abweichungen

Dach

In den SO-Gebieten sind auch flachere Dachneigungen als 37° zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 16°.

Fenster

In den SO-Gebieten sind auch liegende Fensterformate von bis zu 6,0 m Länge zulässig. In diesem Fall sind jedoch Fenstersprossen so anzuordnen, dass optisch wieder ein stehendes Fensterformat entsteht.

§ 2 Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt nachfolgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 2.1 Dachformen, Dachneigung

Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Waln, Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

Im Bereich des nördlichen Hanges und bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind auch versetzte Pultdächer und flachere Dachneigungen zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 16°. Der maximale Höhenversatz der Pultdächer beträgt 1,4 m.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in rotem Farbton analog RAL-Farb-Nr. 2001, 2010, 3001, 3002, 3013, 3016, 3022, 3031 zu verwenden.

Nebengebäude und Garagen in direktem baulichen Zusammenhang mit Hauptgebäuden sind mit Dachneigung und Dacheindeckung der Hauptgebäude herzustellen.

Carports und Sammelgaragen können mit Flachdach oder Gründach hergestellt werden.

Dachgauen, Wintergärten, PV-Anlagen, Sonnenkollektoren

Dachgauen sind nur bis zur 1/2 Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Dachflächen von Wintergärten werden von den v.g. Festsetzungen ausgenommen. PV-Anlagen und Sonnenkollektoren sind nur in einer Größe bis 50% der beanspruchten Dachflächenseite zugelassen.

§ 2.2 Hauptfirstrichtung

Die größte Längsausdehnung und Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude hat der Längsausrichtung der zeichnerischen Darstellung zu entsprechen, wobei Abweichungen bis ± 20° zugelassen werden.

§ 2.3 Fassadenmaterialien- und farbe

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Klinker- oder Putzflächen oder Holzverschalungen in hellen bis erdfarbenen Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 7032, 7036, 7038, 9001 bzw. in ortstypischen Klinkerfarben analog RAL-Farb-Nr. 3000 - 3011, 3013, 3016, 3031 auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen und Giebeldreiecke sind auch Naturschiefer oder unifarbene kleingliedriger Fassadenplatten in hellen bis dunklen Farbtönen zugelassen.

§ 2.4 Sockelhöhen

Sockelhöhen sind am höchsten von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländepunkt nur bis zu 0,5 m, gemessen von der Oberkante gewachsener Boden bis Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses, zulässig.

§ 2.5 Gliederung der Gebäude

Die Fassaden und Dächer sind mindestens nach 18 m durch Vor- oder Zurücksprung der Außenwände sowie der Trauf- und Firstlinie um wenigstens 1,5 m zu gliedern.

§ 2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift 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 im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

D. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHTHERZUSTELLENDEN STELLPLÄTZE

gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m. § 48 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Zentrum Harzburger Straße".

2. BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT ILSENBURG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004- Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S.526-, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007- Amtsblatt LK WR vom 30.04.2007, S. 129) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich".

3. SANIERUNGSGEBIET "KERNSTADT"

Die Sondergebiete und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplätze, liegen im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

E. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens 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. Nach § 9 (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.

2. Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser

Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse wird empfohlen, nur Gebäude ohne Keller zu errichten. Sind Keller unbedingt erforderlich, sollten diese unter Berücksichtigung des hydrostatischen und hydrodynamischen Grundwasserdrucks in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses sollte außerdem eine Höhe von mindestens 0,6 m über dem gewachsenen Boden vor Baubeginn einhalten.

3. Abstände von Gehölzen an Grundstücksgrenzen

Auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsrechtsgesetz LSA (§ 34 Nbg) wird hiermit hingewiesen.