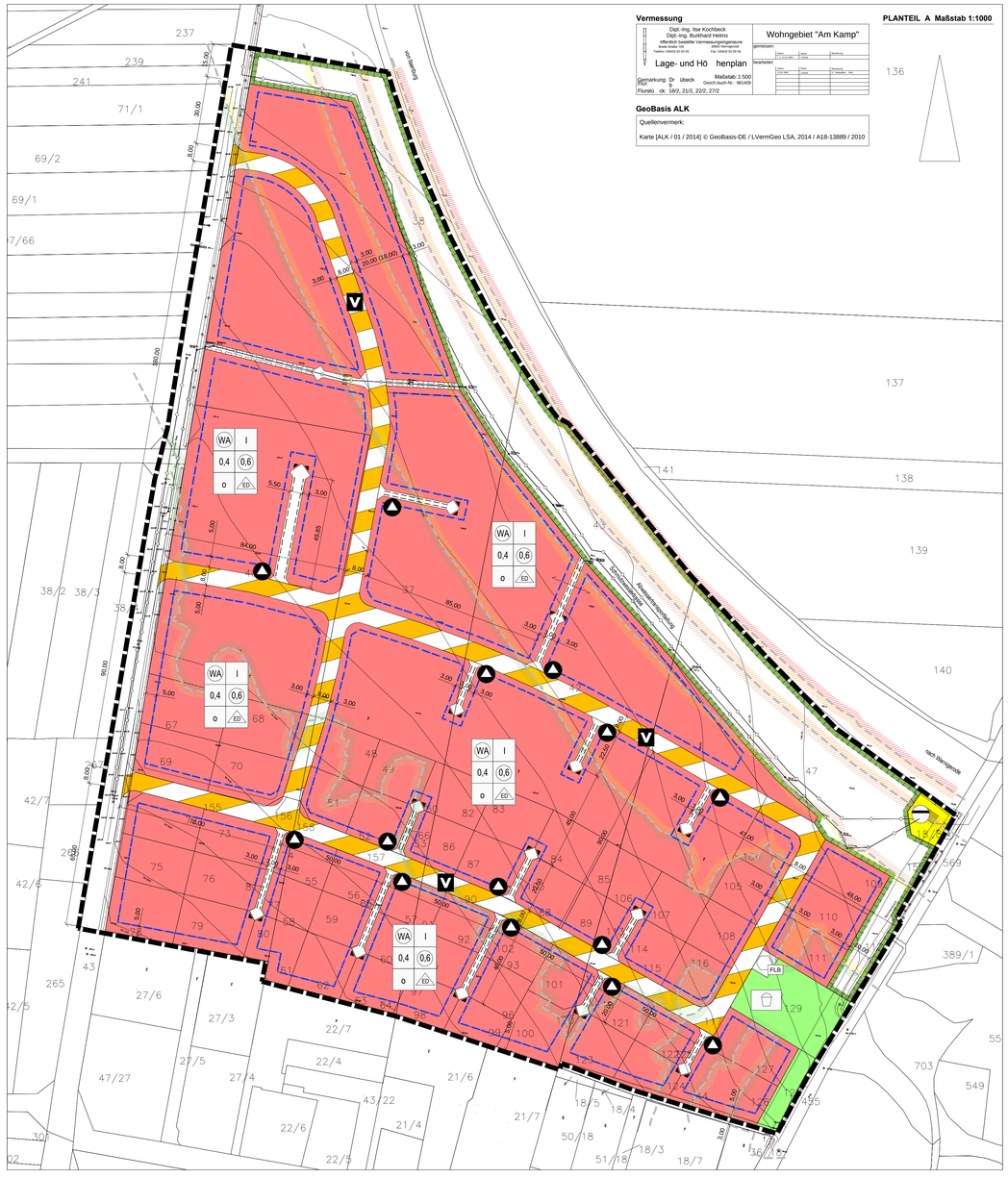


Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

1.1.3. WA — Allgemeines Wohngebiet
(§4 Abs.1 u. 2 sowie Abs.3 Nr.1 u. 2 u. §13 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1. 0,6 — Geschoßflächenzahl — GFZ
2.5. 0,4 — Grundflächenzahl — GRZ
2.7. I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1. o — offene Bauweise
3.1.4. ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — verkehrsberuhigter Bereich
6.4. Einfahrt

7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Zweckbestimmung:
Abwasser
Standorte für Müllbehälter an den Entsorgungstagen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Abwasser

9. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz

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

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

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

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs.7 BauGB)

FLB — unterirdischer Feuerlöschbehälter 100m³ (rund oder eckig)

Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen
22/2 Flurstücksnummern
Gebäude

Hinweis

Darstellung Lärmpegel
B-Plangebiet "Am Kamp" in Dröbeck
(siehe Gutachen: Lärmimmissionen von ECO Akustik/Stand: 09.04.2013)

≤ 40,0	≤ 45,0	≤ 50,0	≤ 55,0	≤ 60,0	≤ 65,0

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz)

über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes „Am Kamp" / OT Dröbeck

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 48 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) sowie § 8 Abs. 1 und Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

PLANTEIL B

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Plangebiet sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Dachausbau ist zulässig, wobei die Oberkante Fußboden des Dachgeschosses höchstens 1,00 m unterhalb der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut liegen darf.

2. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 1,00 m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor dem Baugrundstück betragen.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.2 Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, nicht zulässig.

3.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an private Verkehrsflächen angrenzen, zulässig.

3.5 Dachüberstände dürfen nicht in den öffentlichen und den privaten Verkehrsraum ragen.

4. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i.S. des § 14 Abs. 3 BauNVO sind nicht in, an oder auf Außenwandflächen, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. 1/3 der Dachfläche je Dachseite einnehmen.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

5.1 Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Bahnstrecke orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in Anlage 3 des schalltechnischen Gutachtens ECO 13022 vom 09.04.2013 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R'w,res in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30

5.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

5.3 Zur Bahnstrecke zugewandte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit einer Fensterkonstruktion auszurüsten, die auch im geschlossenem Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Die im Grünordnungsplan Anlage 1 und 2 aufgeführten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

6.2 Von den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, abzüglich der Wegeflächen, sind 80 % als Garten- und Grünflächen anzulegen. 25 % davon sind als Baum- und Strauchpflanzung vorzusehen. Je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

6.3 Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" gelten folgende Festsetzungen:

a) Es sind mindestens 3 Großbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm gemäß der Artenliste Grünordnungsplan anzupflanzen.

b) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

c) Flächen, die nicht für Wege oder die Aufstellung von Spielgeräten vorgesehen sind, sollen durch Ansaat einer Rasen-/Wildblumenmischung dauerhaft begrünt werden.

d) Auf der für den Spielplatz ausgewiesenen Fläche und deren Randbereichen sind nur ungiftige Sträucher anzupflanzen.

6.4 Für die öffentliche Fläche zur „Entwicklung von Natur und Landschaft" hat die Bepflanzung dicht, mehrreihig und mehrschichtig, d.h. flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Gehölzen gemäß der Artenliste Grünordnungsplan zu erfolgen.

6.5 In den Grünstreifen innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist eine straßenbegleitende Baumbepflanzung mit einer Baumart gemäß Grünordnungsplan vorzusehen. Die Standorte sind in der Straßenausbauplanung festzulegen.

6.6 Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen sind mindestens zu 50 % mit Pflanzen zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen.

6.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielplätze, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind.

6.8 Versiegelt Oberflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mindestens 30%igen Fugenanteil herzustellen, sodass Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann.

6.9 In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen ist die Wuchshöhe von Gehölzen auf max. 0,60 m zu beschränken.

II. HINWEISE

1. Immissionsschutz

1.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert von 55 dB (A) tags eingehalten. Im Nachtzeitraum kommt es gemäß der im Plantell A eingetragenen Isophone zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A).

1.2 Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 1 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten ECO 13022 mit Stand vom 09.04.13 zu entnehmen. Das Gutachten wird der Begründung zu dieser Planung beigefügt.

1.3 Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der zur Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

2. Denkmalschutz

Im Bereich des geplanten Vorhabens sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterrichten. Nach § 9 Abs. 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 Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

4. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Kamp" vom 15.10.1997 gilt fort.

III. Örtliche Bauvorschrift 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. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich ist das Gebiet dieses Bebauungsplanes.

1.2 Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Fassaden, der Dächer und der Einfriedung.

2. Genehmigungsvorbehalt und Befreiungen

2.1 Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg.
Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg einzureichen.

2.2 Die Stadt kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, 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.

3. Fassadengestaltung

3.1 Für die Außenhaut der Fassaden werden helle Putze, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung festgelegt. Grobe Putze oder gemusterter Putz sind unzulässig. Generell unzulässig für die Dachdeckung und die Außenwände sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

3.2 Zusammenhängende Tür- und Fensterelemente dürfen eine maximale Breite von 3,0 m und jede Glasfläche darf eine maximale Breite von 1,25 m aufweisen.

4. Dächer und Dachformen

4.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zugelassen.

4.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 2001 Rotorange, 3002 Kaminrot, 3009 Oxydrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun sowie deren jeweiligen Mischtöne zu verwenden.

4.3 Gauben auf einer Dachflächenseite dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen darunterliegenden Gebäudewand einnehmen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,50 m, der Abstand der Gaube zur Giebelwand mind. 0,80 m betragen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als naturnahe Hainbuchen- oder Ligusterhecke oder als Holzstaketzäune in natürlichen Farbtönen mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich der Straßenerimmdungen darf zur Gewährleistung der Sichtfreiheit die Höhe der Einfriedungen und Pflanzungen max. 0,60 m nicht überschreiten. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30 m sein.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig 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 genehmigungspflichtige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung 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.

IV. Örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

Gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 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 30.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat von Ilsenburg hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz beteiligt.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

3. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck zur Stellungnahme aufgefordert.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck sowie die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu den Dienstzeiten im Fachbereich II Ordnung und Bauen der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätend geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

5. Der Stadtrat von Ilsenburg hat am ..... die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Er hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen sowie die zugehörige Begründung gebilligt. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... den Beteiligten mitgeteilt worden.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

6. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB im Ilsenburger Stadtanzeiger am ..... bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Des Weiteren wurde entsprechend § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche hingewiesen.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

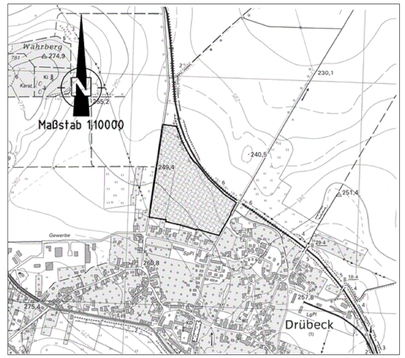
8. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.

Ilsenburg, den .....

.....
Bürgermeister

Stadt Ilsenburg (Harz)
Landkreis Harz

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp" / OT Dröbeck mit integrierter örtlicher Bauvorschrift Maßstab 1:1000



Übersicht M1: 10000 (TK10 / 07/2011) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)/A18/1-13889/2010).

Geltungsbereich

Die 3. Änderung betrifft alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kamp" in der Fassung der 1. Änderung vom 02.07.1999 im OT Dröbeck. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von dem Schienenweg (Flur 8, Flurstück 31/0), im Osten von der Straßen- bzw. Wegeparzelle „Am Kamp" (Flur 3, Flurstücke 45/0 und 56/0), im Süden von der Wohnbebauung „Am Kamp" (Flur 8, Flurstücke 21/6, 21/7, 22/7, 27/3, 27/5, 27/6 und 44/0) sowie im Westen von der Straßen- bzw. Wegeparzelle „Streithölzer Weg" (Flur 4, Flurstücke 43/0 und 11/0 sowie Flur 1, Flurstücke 752/221).

Stand: August 2016