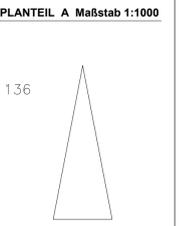


**Vermessung**  
Dipl.-Ing. Ilse Kochbeck  
Dipl.-Ing. Burkhard Helms  
Offiziell bestellte Vermessungsingenieure  
Stand 2014  
Taschengesamtheft

**Wohngebiet "Am Kamp"**  
Lage- und Höhenplan  
Mastab: 1:500  
Geobasis-Nr.: 01/1014  
Quellennennungen:  
Karte IALK / 01 / 2014 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014 / A18-13889 / 2010



- Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - 1.1.3. (WA) Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr. 2 sowie Abs.3 Nr.1 u. 2 u. §13 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
    - 2.1. (0,6) Geschosflächenzahl GFZ
    - 2.5. 0,4 Grundflächenzahl GRZ
    - 2.7. I Zahl der Vollgeschosse
  - 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
  - Verkehrsräume (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
    - 6.1. Straßenverkehrsfläche
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
    - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
      - Zweckbestimmung:
        - verkehrsberechtigter Bereich
    - 6.4. Einfahrt
  - Flächen für die Abluftentwässerung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
    - Zweckbestimmung:
      - Abwasser
      - Standorte für Müllbehälter an den Entsorgungsanlagen
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
    - 9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
      - Zweckbestimmung:
        - öffentliche Grünfläche
        - Spielfeld
    - 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
      - 15.5. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
      - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
        - unterirdischer Feuerlöscherbehälter 100m³ (rund oder eckig)
- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Gebäude
- Hinweis**
- Darstellung Lärmpegel B-Planungsbereich "Am Kamp" in Drübeck (siehe Quellen: Lärmrechen von ECO Auslastungsstand 09.04.2013)
- |        |             |             |             |             |             |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| < 40,0 | 40,0 - 45,0 | 45,0 - 50,0 | 50,0 - 55,0 | 55,0 - 60,0 | 60,0 - 65,0 |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

- Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz)**  
über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp“ / OT Drübeck
- 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 Kommunalarbeitsgesetz 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 Drübeck 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**
- Im Plangebiet sind Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Dachausbau ist zulässig, wobei die Oberkante Fußbodens des Dachgeschosses höchstens 1,00 m unterhalb der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut liegen darf.
  - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 1,00 m über der Oberkante des natürlichen Geländes vor dem Baugrundstück betragen.
  - 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 öffentliche 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.
  - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i.S. des § 14 Abs. 3 BauNVO sind nicht an, an oder auf Außenwandflächen, sondern nur auf Dachflächen zulässig. Sie dürfen max. 1/3 der Dachfläche je Dachseite einnehmen.
  - Festsetzungen zum Immissionsschutz
    - 5.1. Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Bahnstrecke orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämmmaß 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 Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:
 

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R <sub>w</sub> in dB	Büroräume 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 geschlossenen Zustand eine Lüftungsmöglichkeit bietet.
  - Grünordnungspläne
    - 6.1. Die im Grünordnungsplan Anlage 1 und 2 aufgeführten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
    - 6.2. Von den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, abzüglich der Wegeflächen, sind 80 % als Garten- und Grünflächen anzulegen, 25 % davon sind als Baum- und Strauchpflanzung vorzuziehen. Je angelegte 100 m² versiegelte Fläche ist ein standortheimisches Laubbäumchen als Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.
  - Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfeld“ 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-Wiebalmischung dauerhaft begrünt werden.
    - d) Auf der für den Spielfeld ausgewiesenen Fläche und deren Randbereichen sind nur ungeliebte Sträucher anzupflanzen.
  - 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.
  - In den Grünstreifen innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist eine straßenbegleitende Baumpflanzung mit einer Baumart gemäß Grünordnungsplan vorzusehen. Die Standorte sind in der Straßenausbauplanung festzulegen.
  - Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Garagen und Nebenanlagen sind mindestens zu 50 % mit Pflanzen zu begrünen. Abgrünge Pflanzen sind durch gleichartige zu ersetzen.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Freiflächen dauerhaft zu begrünen soweit sie nicht für Wege, Kinderspielflächen, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind.
  - Versiegelt Oberflächen von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit einem mindestens 30%igen Fugenanteil herzustellen, sodass Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann.
  - In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Straßen ist die Wuchshöhe von Gehölzen auf max. 0,60 m zu beschränken.

- II. HINWEISE**
- 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 Planteil A eingetragenen Isoptone 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 entgegenwirken 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 Gebäudesseite errichtet werden.
  - Denkmalschutz
    - Im Bereich des geplanten Vorhabens sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterrichten. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz sind Befunde mit dem Merkmal „Kulturdenkmal bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.“
    - Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren.
  - Grünordnungsplan
    - Der Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans 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
- Geltungsbereich
    - 1.1. Räumlicher Geltungsbereich ist das Gebiet dieses Bebauungsplans.
    - 1.2. Diese Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Fassaden, der Dächer und der Einfriedung.
  - 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 Bauvorschriften, 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.
  - Fassadengestaltung
    - 3.1. Für die Außenhaut der Fassaden werden helle Putze, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung festgelegt. Grobe Putze oder gemauerte 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.
  - 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 Betondecksteine in den Farbtönen analog RAL-Farb-Nr. 2011 Rotorange, 3002 Kaminirot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun sowie deren jeweiligen Mischöne zu verwenden.
    - 4.3. Gauen auf einer Dachfläche dürfen nicht mehr als 2/3 der jeweiligen darunterliegenden Gebäudewand einnehmen. Der Abstand der Gauen untereinander muss mindestens 0,50 m, der Abstand der Gauen zur Gebäudewand mind. 0,50 m betragen.
  - Einfriedigungen
    - Einfriedigungen sind nur als naturnahe Heidehecken- oder Ligusterhecke oder als Holzstaketzaune in natürlichen Farbtönen mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen darf zur Gewährleistung der Sichtfreiheit die Höhe der Einfriedigungen und Pflanzungen max. 0,60 m nicht überschreiten. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30 m sein.
  - 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 genehmigungsfähige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung einholen. 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 Abklärung 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 Abklärung 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 Drübeck.

- Verfahrensvermerk**
- Der Stadtrat von Ilsenburg hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp“ / OT Drübeck 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.
  - Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz beteiligt.
  - 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 Ausfertigung aufgelegt. 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 Drübeck zur Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kamp“ / OT Drübeck 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 I Ordnung und Bauen der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich in Ilsenburg Stadtlanzeiger 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 verspätet 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

