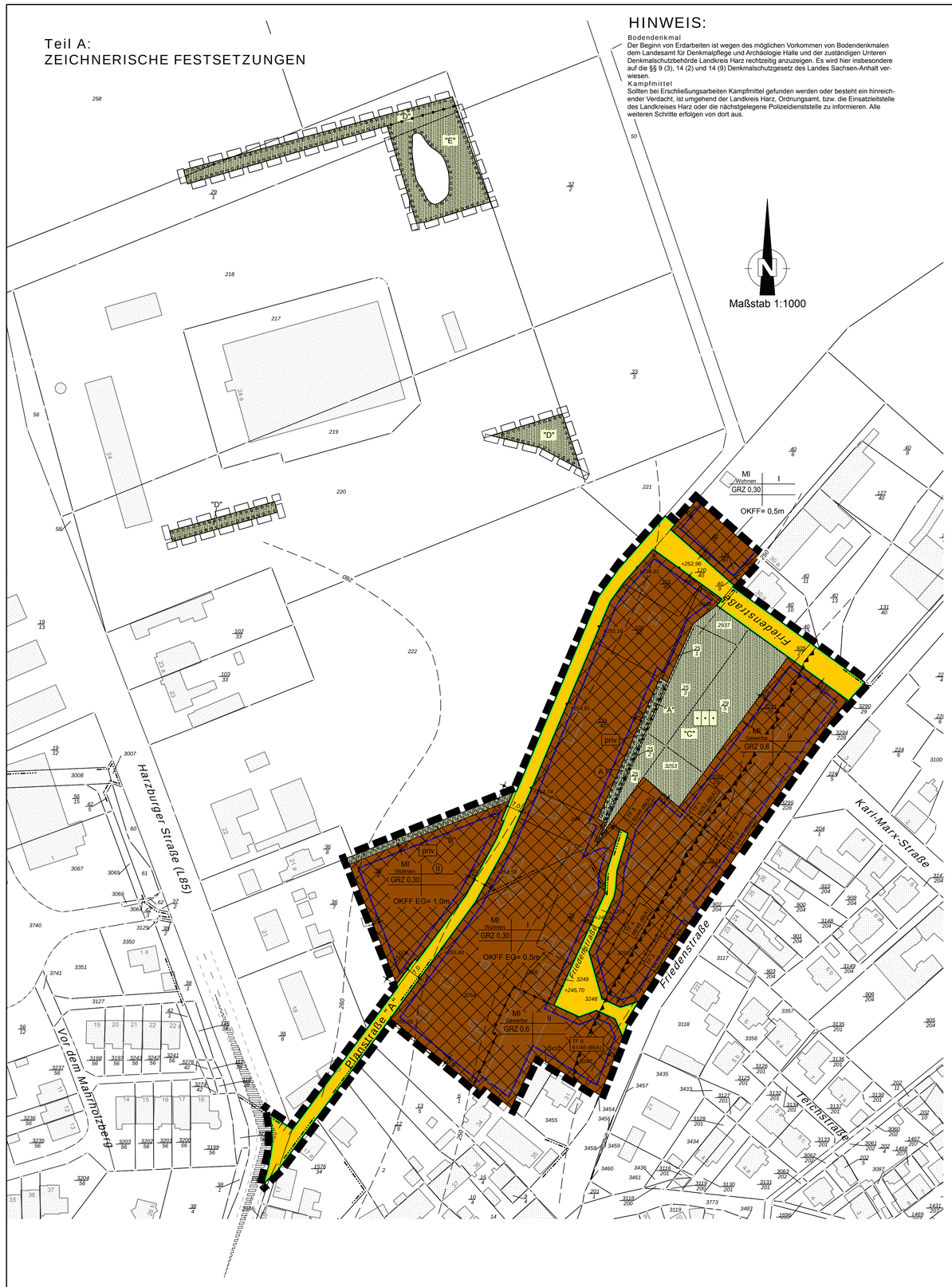
Landkreis Harz

Stadt Ilsenburg/Harz

Gemarkung Ilsenburg

Teil A:
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



HINWEIS:

Bodendenkmal
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 Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen wird auf 25 % begrenzt.

1.2 Die Herstellung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingänge ist nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig.

1.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen zugelassen. (§12 (6) und §14 (1) Satz 3 BauNVO)

2. Niederschlagsentwässerung

2.1 Die Flurstücke 36/4, 3254, 29/6, 40/1 und 249 bzw. deren Nachfolger haben das anfallende Niederschlagswasser entsprechend hydrologischer Expertise auf ihrem Grundstück über ein Sickerrohr-Rigolen-System zu versickern.
Die Herstellung der Rigolengräben ist durch ein ingenieurgeologisches Büro zu prüfen und abzunehmen.

2.2 Für die Flurstücke 115/40, 118/40, 101/40, 2938, 40/7, 121/40 und die öffentliche Straßenparzelle der Planstraße „A" (Teilflächen des Flurstücks 50) ist maximal der natürliche Abfluss von 10l/ha in den öffentlichen Kanal zulässig. Für das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist eine Regenwasserrückhaltemaßnahme vor zusehen.

3. Schallschutz

3.1 Die nachfolgend in den Punkten 3.2 bis 3.5 aufgeführten Beschränkungen auf Emissionskontingente gelten ausschließlich für Neuansiedlungen oder für wesentliche Änderungen von Gewerbe im Plangebiet. Für die Gewerbenutzung der bisher ansässigen Firmen besteht Bestandsschutz, sofern sie an der bestehenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

3.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) nach DIN 4569 weder am Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente tags und nachts

Teil-Fläche	L_{EK} [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Tag	Nacht
TF 1	68	52
TF 2	64	49
TF 3	64	49
TF 4	66	48
TF 5	60	46
TF 6	61	46

3.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer neuen Gewerbeansiedlung erfolgt nach DIN 45691 mit den in Kapitel 4.5 der Norm angegebenen Gleichungen (2) und (3) (Vernachlässigung aller Minderungsterme außer der Abstandsminderung bei freier Schallausbreitung mit Vollkugelabstrahlung).

3.4 Beim Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu beachten, dass sich die Emissionskontingente nur auf die gewerblich genutzten Flächen beziehen. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Punkt 13. der PlanzV sind ausgeschlossen.

3.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3.6 Eine Geräuschvorbelastung durch Verkehrslärm tritt im Plangebiet durch Straßenverkehr auf der Friedensstraße und durch Schienenverkehr auf den weiter östlich gelegenen Anlagen der Deutschen Bahn AG auf. Danach werden in dem vorwiegend dem Wohnen vorbehaltenen Teil MI/Wohnen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.
Dagegen treten in einem Streifen innerhalb des vorwiegend dem Gewerbe vorbehaltenen Teils MI/Gewerbe des Plangebietes entlang der Friedensstraße Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte auf. Dieser Bereich ist im B-Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichnet.

3.7 Im durch Planzeichen Nr. 15.6 gekennzeichneten, lärmvorbelasteten Gebiet sind für Wohnnutzungen bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundriss- und Fassadengestaltung, Schalldämmung raumabschließender Bauteile) vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an den Außenbauteilen hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von einem Lärmpegelbereich III auszugehen ist. Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall die Unterschreitung des Lärmpegelbereiches III vor den Fassaden schutzwürdiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmungen durch vorgelagerte Bauten oder das Gebäude selbst) nachgewiesen wird.

4. Grünflächen

4.1 Allgemeines:
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den 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, (z. B. in Parkplätzen, an Straßen) muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.

c) Soweit in den nachfolgenden Festsetzungen keine weitergehende Angabe über die Pflanzqualität enthalten ist, gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Sträucher 2x verpflanzt, 80-125 cm hoch, Obstgehölze (Edelobst) Hochstamm, Stammumfang 8/10cm.

d) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

e) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entstammen.
Sämtliche Bäume und Sträucher, die für die Freimachung von Baufeldern, Wegen und Zufahrten oder sonstiger Anlagen entfernen müssen, sind im Verhältnis von 1:1 auf dem Baugrundstück zu ersetzen und zu erhalten. Im Rahmen des Bauantrages ist der entsprechende Nachweis zu führen.

Die in den nachfolgenden Listen aufgeführten Gehölze sind standortgerecht und gestalterisch anzuordnen.

Artenliste I (Strauch-Baumhecke)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Sand-Birke (Betula pendula)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Artenliste II (Strauchhecke)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Artenliste III (Obstgehölze)
Äpfel:
Goldrenette von Blenheim, Roter Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Harberts Renette, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Bellefleur, Winterglockenapfel
Süßkirschen:
Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirschen, Kordia, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Sauerkirschen:
Heimanns Rubin Weichsel Ungarische Weichsel
Birnen:
Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen:
Bühler Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy, Ontarioplaume, Wangenheims Frühzwetschge

4.2 Nachrichtliche Übernahme (Baumschutzsatzung)
Grundsätzlich ist der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken zu erhalten. Eine Entnahme ist nur gestattet, wenn es mit dem geplanten Bauvorhaben nicht vereinbar ist. Die gültige Baumschutzsatzung wird nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen. (Baumschutzsatzung vom 25.11.2015, 3. Änderung)

4.3 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 2m² 1 Strauch und je 15 lfdm ein Baum der Artenliste I, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzt.
Es sind mindestens 75 % der genannten Arten der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

4.4 Pflanzung einer Strauchhecke
Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind je 2m² 1 Strauch der Artenliste II, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzt.
Es sind mindestens 75 % der genannten Arten der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

4.5 Ökologische Aufwertung einer Streuobstwiese ("C")
Der Bestand an Obstbäumen ist durch notwendige Rückschnitte zu sichern und durch Neuanpflanzungen zu entwickeln. Dabei sind der Bestand bzw. die Neuanpflanzungen (Artenliste III) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die dazugehörigen Wiesenflächen sind extensiv (2- bis 3-schürige Mahd) zu pflegen und durch Anlage von Lesesteinhaufen und Holzstapel aufzuwerten.

4.6 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Fläche (außerhalb des Plangebietes) sind je 2m² 1 Strauch und je 15 lfdm ein Baum der Artenliste I, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzt.
Es sind mindestens 75 % der genannten Arten der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.

4.7 Umgebungsbereich des Regenrückhaltebeckens
Innerhalb der mit "E" gekennzeichneten Fläche (außerhalb des Plangebietes) ist nur eine extensive Pflege zulässig (2 bis 3 schürige Mahd). Zusätzlich sind 3 Strukturelemente wie Holzstapel, Totholz- und Lesesteinhaufen herzustellen.

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen und die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg

gem. §§ 85, 48 BauOLSA und § 6 GOLSA

§1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg".

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dacheindeckung und die Herstellung notwendiger Stellplätze.

§2 Genehmigungsvorbehalt

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. §1 (1.2), 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.

§3 Befreiungen

Die Gemeinde kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn
- Gründe des Wohle 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 beabsichtigte Härte führen würde.

§4 Anforderung an die Gestaltung der Dacheindeckung

4.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende und naturrote Tonziegel, analog RAL-Farben Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3016 (korallenrot), 3013 (tomatenrot), 3002 (karminrot), 3001 (signalrot), 3000 (feuerrot), 3003 (rubinrot) und 3031 (orientrot) als Krempziegel, Biberschwanz oder Hohlziegel sowie gleichformatige und gleichfarbige Materialien aus Beton zulässig.
Zwischentöne der genannten Farbtöne sind zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

4.2 Für Wintergärten und überdeckte Terrassen sind auch transparente, nicht getönte Dacheckungen zulässig.

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

§5 Fassadengestaltung

5.1 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.

§6 Stellplätze

6.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlagen fertiggestellt sein.

6.2 Die Anzahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze bemisst sich wie folgt:

Nr.	Vorhaben/Verkehrsquelle	Zahl der herzustellenden Stellplätze für PKW (Stpl.)	davon Anteil für Besucher/innen
1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung	
2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1-1,5 Stpl. je Wohnung	10 %
3	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50-70 qm Nutzfläche oder 1 Stpl. je 3 Beschäftigte	10-30 %
4	Lagerräume, Lagerplätze, Austellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 qm Nutzfläche oder 1 Stpl. je 3 Beschäftigte	

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.

6.3 Auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen kann teilweise verzichtet werden, soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen (z.B. Schaffung öffentlicher Parkflächen, Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag) verringert oder abgesichert wird.

6.4 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, die Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder gestatten.

6.5 Für bauliche Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach dem voraus sichtlichen tatsächlichen Bedarf.

6.6 Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

6.7 Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so hat statt dessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zu zahlen. Ein Anspruch auf Ablösung besteht jedoch nicht.
Der Ablösebetrag für jeden nicht geschaffenen notwendigen Stellplatz beträgt für Personkraftwagen 1.500,00 Euro. Bei der Ermittlung des Ablösebetrages bleiben die ersten acht Stellplätze außer Betracht.

§7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 Abs. 7 GO LSA handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannnten Anforderungen die örtlichen Bauvorschrift entspricht, und wer vorsätzlich oder fahrlässig nicht die notwendigen Stellplätze herstellt. Gleiches gilt für denjenigen, der eine genehmigungsfähige Baumaßnahme im Sinne dieser Satzung durchführt bzw. verfahrensfreie Baumaßnahme, an die diese Satzung Anforderungen stellt, ohne die erforderliche Genehmigung einzuholen.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2500,00€ geahndet werden. Verwaltungsbehörde i.S.d. § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Stadt Ilsenburg/Harz.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. BauGB i. d. F. v. 23.09.2004 i. V. mit der BauNVO v. 22.04.1993 sowie der PlanzV. v. 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

MI Gewerbe — Mischgebiete mit Gewerbenutzung (§ 6 BauNVO, 1.2 PlanzV90)

MI Wohnen — Mischgebiete nur Wohnnutzung (§ 6 BauNVO, 1.2 PlanzV90)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ m. Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, 2.5 PlanzV90)

römische Zahl z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO, 2.7 PlanzV90)

(II) — Zahl der zwingenden Vollgeschosse (§ 16 BauNVO, 2.7 PlanzV90)

OKFF EG z.B. 1,0m — max. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über der Geländehöhe in Mitte des vor dem Gebäude liegenden Straßenabschnitts der zugehörigen Erschließungsstraße entspr. der im Plan enthaltenen Höhenbezugspunkte

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	

zum Beispiel

WA	I
GRZ 0,4	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO, 3.5 PlanzV90)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB, 6.1 PlanzV90)

Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanzV90)

5. Grünflächen

Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:
- Streuobstwiese
- priv — private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB 13.2.1 PlanzV90)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schadliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, 15.6 PlanzV90)

A — Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB, 15.12 PlanzV90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, 15.13 PlanzV90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichmaßnahmen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO, 15.14 PlanzV90)

Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel und einzelner Flächen für schalltechnischer Bewertung

+273,49 — Bezugspunkt für Oberkante Fertigfußboden vorhandene Geländehöhe (Höhensystem HN76)

70,0m — Freizuhaltende Sichtdreiecke Bewuschs oder Bebauung ≤ 80cm Höhe

Legende der Planunterlage

18 — vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen

Flur 4 — Flurnummer

36/6 — Flurstücksnummer

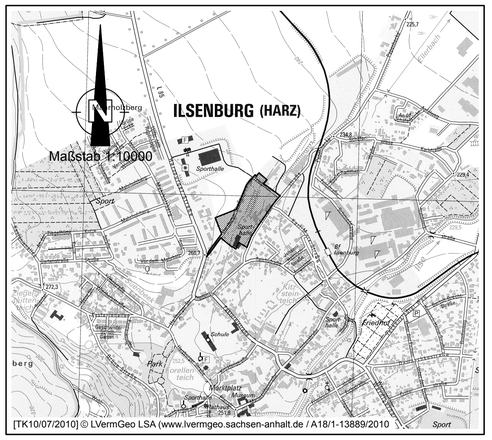
Bordverlauf

Zaun

Laubbaum

Nadelbaum

250 — Höhenlinie mit Höhenangabe



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

[ALK 09/2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg/Harz über den Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" Aufgrund des § 10 des Baugesetzesbuches in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) , nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" gefasst.
Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekanntgemacht.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom _____ 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, den _____

_____
Bürgermeister

3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vom _____ bis _____.
Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende 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 _____ 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, den _____

_____
Bürgermeister

4. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 13.03.2015 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, den _____

_____
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 _____ 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, den _____

_____
Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Planentwurf, die dazugehörige Begründung, inklusive des Umweltberichtes, und die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen. 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, den _____

_____
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg/Harz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift und die Begründung incl. des Umweltberichtes haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in den Dienstzeiten im Bauamt 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 abgegeben zu können und das nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtig 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.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

8. Mit Schreiben vom _____ 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, den _____

_____
Bürgermeister

9. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift, sowie die Begründung incl. des Umweltberichtes gem. §4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

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

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

11. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg", bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung incl. des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

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

Ilsenburg, den _____

_____
Unterschrift

13. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenberg" der Stadt Ilsenburg/Harz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung incl. des Umweltberichtes wird hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenberg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Ilsenburger Stadtanzeiger bekanntgemacht.

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

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

Ilsenburg, den _____

_____
Bürgermeister

Stadt Ilsenburg/Harz

BEBAUUNGSPLAN Nr. 31 "SCHÜTZENBERG"

- mit integrierter örtlicher Bauvorschrift zur Gestaltung von baulichen Anlagen und die örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und über die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg -

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/4, 40/1, 40/7, 40/9, 101/40, 108/40, 115/40, 120/40, 249 und Teilflächen des Flurstücks 50 und 40/6 der Flur 4 sowie die Flurstücke 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 29/5, 29/6, 29/8, 935/27, 2937, 2938, 3174/29, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3291/29, 3292/29, 3253, 3254 der Flur 2 Gemarkung Ilsenburg.

Fassung Beschlussfassung

0,938m² /layer13/dp/Plan_neu.PLT - 17.09.16