

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 Planteil 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 beigelegt.

- 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 DenkSchG LSA bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu unterrichten. Nach § 9 Abs. 3 DenkSchG 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 Mischöne 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 Straßeneinmündungen 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 diejenigen, der eine genehmigungsfähige 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 Drübeck.

Stadt Ilsenburg (Harz) / Landkreis Harz

3. Änderung des Bebauungsplans
„Am Kamp“ / OT Drübeck
mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

- II. Hinweise
- III. Örtl.Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- IV. Örtl.Bauvorschrift Zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

Stand: August 2016