

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 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.
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	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.

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.

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz)

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „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 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 Drübeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Ilsenburg, den

.....
Bürgermeister

Stadt Ilsenburg (Harz) / Landkreis Harz

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

PLANTEIL B
I. Textliche Festsetzungen
Satzung

Stand: August 2016