Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt hat der Rat der Stadt Ilsenburg diesen Bebauungsplan Nr. 27 " Kitzsteinteich" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der integrierten örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 " Kitzsteinteich" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13a Abs. 3 BauGB am 29.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Es ist auch bekanntgegeben worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnungsbehörde
Mit Schreiben vom 28.04.2011 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beteiligt.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

3. Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 28.04.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden
Der Stadtrat von Isenburg hat am 22.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kitzsteinteich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kitzsteinteich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeitvom 19.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 zu den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg öffentlich ausgelegen.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.12.2011 ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Stadt Ilsenburg bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können.
Gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag ist nach § 47 VwGO unzulässig, 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

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom 27.12.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich" beteiligt. Gegenstand der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zur Stellungnahme mit Frist zum 04.01.2012 aufgefordert.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

7. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Ilsenburg hat in seiner Sitzung am .2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .2014 ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können.
Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriftensowie die Begründung haben gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zuden Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg öffentlich ausgelegen.
Gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 HS 2 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag ist nach § 47 VwGO unzulässig, 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. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich" beteiligt. Gegenstand der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zur erneuten Stellungnahme mit Frist zum ..... aufgefordert.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat von Isenburg hat am die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Er hat den Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt. Das Ergebnis ist den Beteiligten mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

10. Planunterlage
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken wird bestätigt.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

11. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

12. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Ilsenburg bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 27 „ Kitzsteinteich" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung in Kraft.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

13. Entschädigungsansprüche und Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

14. Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und für Mängel der Abwägung
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ilsenburg, den ....
Bürgermeister

15. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau -und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, den ....
Planverfasser

N

ALK / 7/2010 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA2) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets sind allseits umschlossene Nebenanlagen nicht zulässig.(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen

2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)
In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Traufhöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung, und in den mit FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen der Dachdeckung, die angegebene Höhe gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude angeschnittenen Geländepunkt, nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellung von Nebenanlagen, Garagen, Carports
Alseits umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports müssen von der Straßenverkehrsfläche, von der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fussweg und von öffentlichen Grünflächen wenigstens 1,5 m Abstand halten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Befestigung von Stellplatzflächen auf den Grundstücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

4.2 Nicht überbaute und nicht versiegelte Grundstücksflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken alle nicht überbauten und nicht versiegelten/ teilversiegelten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum und mindestens fünf standortgerechte Großsträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5.10 zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Die gemäß der textlichen Festsetzungen Ziff. 5.3 und 5.4 geforderten Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB sind je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5.10 zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.Die Anpflanzung von Bäume ist aus Gründen der Gewässerunterhaltung nicht zulässig. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind, ausgenommen Einfriedungen, keine weiteren Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig. Einfriedungen sind aus Gründen der Gewässerunterhaltung nur an der gewässerabgewandten Seite der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen zulässig.

4.4 Strauchhecke
Die Strauchhecke ist als dichte und lückenlose Anpflanzung aus standortgerechten Laubsträuchern herzustellen. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von höchstens 2 m zu begrenzen.

4.5 Eingrünung von Stellplätzen
Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5.10 zu verwenden.

4.6 Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb festgesetzter Grünflächen
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Freizeitgärten sind je Gartengrundstück nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche ohne massives Fundament zulässig.Die Gebäude und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 5 m Abstand von der Böschungsoberkante des Suenbachs sowie wenigstens 2 m Abstand von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und vom Weg Tannengang halten.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Hausgarten sind nur einfache Lauben und Gerätseschuppen mit insgesamt höchstens 20 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und allseits baulich umschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 1,5 m Abstand von den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. mindestens 2 m von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage einhalten.

4.7 Baumschutz
Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Hinweise Ziff. **D**) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

4.8 Gewässerlauf und Unterhaltungsstreifen des Suenbaches und des Entlastungsgrabens
Suenbach
Künstliche Uferbefestigungen und Änderungen im Gewässerlauf dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreis Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden.
Entlastungsgraben
Änderungen der Uferbefestigung und des Gewässerlaufs des Entlastungsgrabens dürfen nur mit Genehmigung des Landkreis Harz als Untere Wasserbehörde vorgenommen werden.

4.9 Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist
Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:
a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.
b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
c) Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
d) Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.10 Artenlisten

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Hängebirke	Salix fragilis	Bruch-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hain-Buche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus laevis	Flatterulme
Pyrus pyraster	Holz-Birne		

Die Pflanzung ist unter Beachtung der artgerechten Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzunehmen.

Laubsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Rainweide		

Die Sträucher sind unter Beachtung der artgerechten Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzugsweise in Gruppen zu pflanzen.

C. 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

ERGÄNZEND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN, DIE AUCH FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 27 "KITZSTEINTEICH" GILT (siehe D.2), WIRD FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FESTGESETZT:

1. Dachformen, Dachneigung

1.1 Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.
Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind als geneigte Dächer auch Zeltdächer, flachere Dachneigungen und Flachdächer als Gründach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt, ausgenommen Flachdächer als Gründach, 20°.

2. Gebäudeform

2.1 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen können die obersten Geschosse auch als sog. Staffelgeschoss errichtet werden. Bei Staffelgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 1,0 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist die Hauptaußenwand des dritten Geschosses mindestens 1,0 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen (sog. Staffelgeschoss) und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.
Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im Baugebiet (1) die Traufhöhe bzw. bei Gründächern die OK Attika von 8,0 m und im Baugebiet (2) von 7,6 m nicht überschritten werden.
Die Traufhöhe ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zu bestimmen.

2. Einfriedungen
Innerhalb und am Rande der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Sockelmauern für Einfriedungen nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift 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 örtlichen Bauvorschrift durchführt, ohne die erforderliche Genehmigung eingeholt.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

D. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHTHERZUSTELLENDE STELLPLÄTZE
gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauO LSA 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 14.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich".

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 6 Abs. 1 und Abs. 7 GO LSA

Die örtliche Bauvorschrift über die Pflicht zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich

3. BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT ILSENBURG
Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung der 1. Änderung vom 12.05.2004- Amtsblatt LK WR vom 29.10.2004, S.526-, geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007- Amtsblatt LK WR vom 30.04.2007, S. 129) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinteich".

4. SANIERUNGSGEBIET "KERNSTADT"
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt mit Ausnahme des zeichnerisch abgegrenzten Teilbereichs im durch Ratsbeschluss vom 05.06.1996 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" (genehmigt und in Kraft getreten am 03.07.1997).

E. HINWEISE

1. Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser
Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse wird empfohlen, nur Gebäude ohne Keller zu errichten. Sind Keller unbedingt erforderlich, sollten diese unter Berücksichtigung des hydrostatischen und hydrodynamischen Grundwasserdrucks in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses sollte außerdem eine Höhe von mindestens 0,5 m über dem gewachsenen Boden vor Baubeginn einhalten.

2. Erhöhte Aufwendungen bei der Gründung
Nach dem Bodengutachten ist in den Bereichen der Auffüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz von erhöhten Aufwendungen bei der Ausbildung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen. Es wird deshalb empfohlen, für Bauvorhaben in diesen Bereichen detaillierte Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

3. Bodendenkmalschutz
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens 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. Nach § 9 (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 e.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

4. Abstände von Gehölzen an Grundstücksgrenzen
Auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsrechtsgesetz LSA (§ 34 NbG) wird hiermit hingewiesen.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen : siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2

WA 2 — Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmsweise und nicht zulässige Nutzungen : siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2

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

WA 1 | II | 0,4 | 0,8 | TH 7,6 m FH 13,0 m — Nutzungsschablone

0,8 — Geschoßflächenzahl, Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, römische Ziffer

0,4 — Grundflächenzahl, Dezimalzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

TH 7,6 m — Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

FH 13,0 m — Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.6)

P 1 — Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.6)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen, Zweckbestimmung Bach bzw. Graben

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 4.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Strauchhecke (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze für das südlich angrenzende Hotel

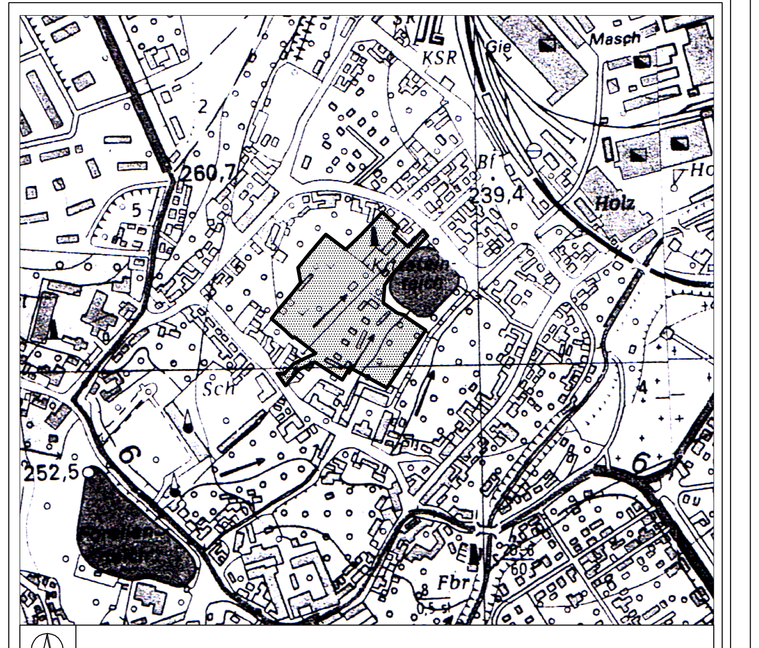
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Teichstraße 12a und 13 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung von Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO). hier: Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Fläche, die nicht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Kernstadt" liegt

Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet



1:5000

TK / 7/2010 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

STADT ILSENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "KITZSTEINTEICH"

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

(Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

FASSUNG: : **Entwurf II**	1:1000	ARC-PLAN MÜLLER Städtebau -und Hochbauplanung Horstfeldstraße 9 31162 Bad Salzdetfurth Tel. 05063-270888 Fax 05063-270889
BEARBEITET: 13.02.2017		