

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Der Stadtrat Ilsenburg hat den Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB in der Neufassung vom 23. September 2004 (OGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Ämterveränderungsbeschlussgesetzes vom 20.10.2010 (OGBl. I. S. 1722) und gemäß § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) sowie für die integrierten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA als Satzung beschlossen.

Ilsenburg, den Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.04.2011 die Ableitung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kitzsteinteich“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 29.09.2011 öffentlich 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 landesfächerlichen 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 vorgelegt.

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 Aufklärung aufgefordert.

Ilsenburg, den Bürgermeister

4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden

Der Stadtrat von Ilsenburg hat am 22.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Kitzsteinteich“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den integrierten örtlichen Bauvorschriften sowie die 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 Bebauungsplans 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 Zeit vom 19.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 zu den Dienstzeiten im Bausatz der Stadt Ilsenburg öffentlich ausgestellt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.12.2011 öffentlich durch Aushang an den Bekanntmachungsafeln und durch Veröffentlichung im Stadtmagazin 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 H 2 BauGB können nicht freigestellt 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich“ bestehend aus 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 20.11.2011 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können. Zuletzst sind Wohngebiete, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht ständige Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufstätige, von § 13 BauNO, Ausnahme können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

Ilsenburg, den Bürgermeister

8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 20.11.2011 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. § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kitzsteinteich“ bestehend aus 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

9. Satzungsabschluss

Der Stadtrat von Ilsenburg hat am 23.09.2011 die freigestellt abgelegenen Stellungnahmen geprüft und abgeurn. 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 23.09.2011 mitgeteilt worden.

Ilsenburg, den Bürgermeister

10. Planunterlagen

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen 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 aufgelegt.

Ilsenburg, den Bürgermeister

12. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB im Amtsblatt Ilsenburger Stadtmagazin bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung mit 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 Verteilung von Vorschriften

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und die Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Ilsenburg, den Bürgermeister

14. Frist für Geltendmachung der Verteilung von Vorschriften und für Mängel der Abwägung

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verteilung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verteilung der Vorschriften über die Merkmale des Bebauungsplans und des Flächenzonenplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens sind innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verteilung begründenden 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 Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: AR-PLAN MÜLLER, Stadtbau- und Hochbauplanung, Horstfeldstraße 8, 31162 Bad Salzdetfurth. Planverfasser



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA I) (§ 4 BauNVO) Zuletzst sind Wohngebiete, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht ständige Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufstätige, von § 13 BauNO, Ausnahme können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 2) (§ 4 BauNVO)

Zuletzst sind Wohngebiete, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht ständige Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufstätige, von § 13 BauNO. Innerhalb des nachdrücklich übernommenen Überschwemmungsgebiets sind als umschlossene Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen

2.1 Geschosflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschli. der zugehörigen Treppenhäuser und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen 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 Böden zu Baugelinie am höchsten vom dem Gebäude angeschlittenen Geländeplan, nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(§§ 11 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellung von Nebenanlagen, Garagen, Carports

Alleits umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebenglässe, 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.

3.2 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 Abflussbewert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbewert von 0,8 nicht überschritten werden.

4.2 Nicht überbaut 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 Laubbau 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 Zff. 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 Bäumen ist aus Gründen der Gewässerunterhaltung nicht zulässig. Vorhandene Bäume sind zu entfernen. 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 gewässerseitigen Seite der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen zulässig.

4.4 Strauchhecke

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

4.5 Eingrünung von Stellplätzen

Je 5 Stellplätze ist ein mitelkröniger Laubbau 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/Hausgarten sind je Gartengrundstück nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzulässig 0 qm überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und alleits 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 Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzulässig 5 qm überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und alleits baulich umschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 5 m Abstand von der Böschungsoberkante des Suenbachs sowie wenigstens 2 m Abstand von den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. wenigstens 2 m von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage einhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Park- und Gartenanlage sind alleits baulich umschlossene Anlagen über 10 m² Grundfläche, bauliche Anlagen mit massivem Fundament und Erdanfüllungen nicht zulässig.

4.7 Baumschutz

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

4.8 Gewässerlauf und Unterhaltungstreifen des Suenbaches und des Entlastungsgrabens

Suenbach Künstliche Uferbefestigungen und Änderungen im Gewässerlauf dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreises Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden.

Entlastungsgraben Änderungen der Uferbefestigung und des Gewässerlaufs des Entlastungsgrabens dürfen nur mit Genehmigung des Landkreises 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 Bebauungsplans sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückeigentümer durchzuführen.

4.10 Artenlisten

Table with 4 columns: Laubbäume, Kornekirsche, Lonkera xylosteum, Rote Heckenkirsche. Lists various tree species like Acer campestre, Alnus glutinosa, Betula pendula, etc.

Table with 4 columns: Laubsträucher, Kornekirsche, Lonkera xylosteum, Rote Heckenkirsche. Lists various shrub species like Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc.

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-, Wald- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45°.

Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind als geneigte Dächer auch Zeltdächer, fischere Dacheinlagen und Flachdächer als Grunddach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt, ausgenommen Flachdächer als Grunddach, 20°.

2. Gebäudeform

2.1 Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen können die obersten Geschosse auch als sog. Staffelgeschosse errichtet werden. Bei Staffelgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 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 0,3 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen (sog. Staffelgeschoss) und mit dunkleren Farbtönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen. Die Grundfläche des dritten Geschosses mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m muss weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Werden die Gebäude ohne zurückgesetztes drittes Geschoss errichtet, darf im Baugelbiet (1) die Traufhöhe bzw. im Grundstücken die OK Atika von 8,0 m und im Baugelbiet (2) von 7,5 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zu bestimmen.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmeweise zulässige Nutzungen : siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2

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

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

WA 1 II Nutzungsschablone 0,4 0,8 TH 8,0 m FH 13,0 m

0,8 II 0,4 TH 8,0 m FH 13,0 m

II 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer Grundflächenzahl, Dezimalzahl (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

TH 8,0 m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe über gewachsenem Gelände vor Baugelbiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)

FH 13,0 m Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe über gewachsenem Gelände vor Baugelbiet (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 Park- und Gartenanlage

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitalten (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)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.6) 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-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Teichstraße 12a und 13 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet



A. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLOSUNG 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 Ablosung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze der Stadt Ilsenburg vom 14.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 23.10.2004, S. 525; 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 Bebauungsplans Nr. 27 „Kitzsteinteich“.

4. SANIERUNGSGEBIET "KERNSTADT"

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

B. 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 Baugelbiet einhalten.

2. Erhöhte Aufwendungen bei der Gründung

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

3. Bodenkernmalschutz

Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalenschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzugeben. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalchutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Abbau einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

4. Abstände von Gehäzen an Grundstücksgrößen

Auf die Abstandsverordnungen von Gehözen gem. dem Nachbarrechtsrechtsgesetz LSA (§ 34 NrbG) wird hiermit hingewiesen.

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

STADT ILSENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "KITZSTEINTEICH"