

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Kitzsteinleich", Textliche Festsetzungen Entwurf II 20.02.2017

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (MA1)** (§ 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.
 - Allgemeine Wohngebiete (MA2)** (§ 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 alleits ungeschlossene Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen**
 - Geschossflächenzahl** (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschli. der zugehörigen Treppentürme und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen.
 - Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (MA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - 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 Oberfläche der Dachdeckung, die angesagene Höhe gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude angeschnittenen Geländepunkt, nicht überschreiten.

- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**
(§§ Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Stellung von Nebenanlagen, Garagen, Carports**
Alleits ungeschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengebäude, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports müssen von der Straßenseite, Fläche, von der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fußweg und von öffentlichen Grünflächen wenigstens 1,5 m Abstand halten.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Verstärkung des Oberflächenwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Bepflanzung von Stellplatzflächen auf den Grundstücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Bepflanzung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
- 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 anzuzulassen und zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubb- oder Obstbaum und mindestens fünf standortgerechte Großstäucher 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.

- 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 entfernen. Innerhalb der festgesetzter 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.
- Strauchhecke**
Die Strauchhecke ist als fichte und lückenhose Anpflanzung aus standortgerechten Laubsträuchern herzustellen. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von höchstens 2 m zu begrenzen.
- Eingrünung von Stellplätzen**
Je 5 Stellplätze ist ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5, 10 zu verwenden.
- Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb festgesetzter Grünflächen**
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Reizelgärten sind je Gartengrundstück nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zusätzlich 6 qm überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und alleits ungeschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 5 m Abstand von der Böschungsoberkante des Stuebachs sowie wenigstens 2 m Abstand von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und vom Weg Trennungsgang halten.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Hausgarten sind nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zusätzlich 6 qm überdachtem Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und alleits baulich ungeschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 1,5 m Abstand von den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. mindestens 2 m von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage einhalten.**

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

- Baumenschutz**
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 Baumfällungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- Gewässerlauf und Unterhaltungsarbeiten des Stuebaches und des Entlastungsgrabens**
Stuebacht
Künstliche Uferbepflanzungen und Änderungen im Gewässerlauf dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreis Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden.
Entlastungsgraben
Änderungen der Uferbepflanzung und des Gewässerlaufs des Entlastungsgrabens dürfen nur mit Genehmigung des Landkreises Harz als Untere Wasserbehörde vorgenommen werden.
- Qualität der Pflanzen, Ausführrungsfrist**
Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:
 - alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gübestimmungen für Baumschulplanzen" entsprechen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
 - 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.

Laubbäume	Feld/Alhorn	Silber-Weide
Acer campestre		
Alnus glutinosa	Schwarzlerle	Salix caprea
Betula pendula	Hängebirke	Salix fragilis
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia
Carpinus betulus	Hain-Buche	Sorbus torminalis
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Tilia cordata
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus laevis
Prunus pyrastier	Holz-Birne	

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

Laubsträucher	Kornelkirsche	Rote Heckenkirsche
Cornus mas		
Cornus sanguinea	Hartliefel	Schlehorn
Corylus avellana	Haselnuss	Kleinblütige Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Weinrose
Euonymus europaeus	Pflafrhütchen	Fitz-Rose
Fraxinus alnus	Faulbaum	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 § 65 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 "KITZSTEINLEICH" GILT (siehe D.2), WIRD FOLGENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT FESTGESETZT:

- Dachornery, Dachneigung**
 - Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Mansard-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28° - 45° .
Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen sind als geneigte Dächer auch Zeltedächer, flache Dachneigungen und Flachdächer als Grunddach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt, ausgenommen Flachdächer als Grunddach, 20°.
- Gebäudeform**
 - Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen können die obersten Geschosse auch als sog. Stieflgeschosse errichtet werden. Bei Stieflgeschossen ist die Hauptaußenwand mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen und die Geschosse zurückzusetzen und mit dunklen Farbönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen.
Die Grundfläche des dritten Geschosses mit einer lichen 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 Baugebiet ① die Traufhöhe bzw. bei Grundflächen die OK Mittka von 8,0 m und im Baugebiet ② von 7,5 m nicht überschritten werden.
Die Traufhöhe ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zu bestimmen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist die Hauptaußenwand des dritten Geschosses mindestens 0,5 m hinter die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen (sog. Stieflgeschosse) und mit dunklen Farbönen als die Hauptaußenwandflächen der darunterliegenden Geschosse abzusetzen. Die Grundfläche des dritten Geschosses mit einer lichen Höhe von mindestens 2,30 m muss weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

- Einfriedungen**
Innerhalb und am Rande der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Sockelmauern für Einfriedungen und blickdichte Einfriedungen nicht zulässig.
- 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 einzuholen.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 7 GO_LSA mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro geahndet werden.

A. HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE UND DIE ABLÖSUNG DER HERSTELLUNGSPFLICHT FÜR NICHTHERZUSTELLENDE STELLPLÄTZE**
gemäß § 65 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 "Kitzsteinleich".
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN SOWIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN**
gemäß § 65 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 "Kitzsteinleich"
- BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT ILSENBURG**
Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (in der Fassung vom 12.05.2004, Amtsblatt LK_WIR vom 29.10.2004, S.526-., geändert durch die Satzung zur 2. Änderung der Baumschutzsatzung vom 18.04.2007, Amtsblatt LK_WIR vom 30.04.2007, S. 129) gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kitzsteinleich".

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

B. HINWEISE

- Schutz gegen Hochwasser und hohes Grundwasser**
Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse wird empfohlen, nur Gebäude ohne Keller zu errichten. Sind Keller unabdingg erforderlich, sollen 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.
- Erhöhte Anforderungen bei der Gründung**
Nach dem Bodengutachten ist in den Bereichen der Aufüllungen (ehemalige Ferienhäuser und ehemaliges Heizwerk) und in den organisch durchsetzten und/oder feinkörnigen Bildungen mit weicher Konsistenz von erhöhten Anforderungen bei der Ausübung der Gründung zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit auszugehen. Es wird deshalb empfohlen, für Bauvorhaben in diesen Bereichen detaillierte Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.
- 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) DenkmalschG_LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.
- Abstände von Gehölzen an Grundstücksgrenzen**
Auf die Abstandsvorschriften von Gehölzen gem. dem Nachbarrechtsgesetzgesetz_LSA (§ 34 NBG) wird hiermit hingewiesen.