Landkreis Harz

Stadt Ilsenburg

Gemarkung Ilsenburg

TEIL A: ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vorhaben

Baumwipfel-Haus
- eingeschossige Bauweise
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,0 m begrenzt. Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.
- 6 Baumwipfel-Häuser mit einer Grundfläche von max. 60m² davon 10m² als Außenterrasse überdacht, 10m² Außenterrasse im Zuge des Treppenaufganges und 16m² Aufstellfläche ("Stamm")/Fundament
- Verwendung von überwiegend unbehandelten Lärchen- bzw. Douglasienholz für die Aussenfassade. Die Tragkonstruktion der Baumwipfelhäuser besteht aus einer Stahlkonstruktion.

Die Nutzung eines Baumwipfelhauses für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben tätig sind, ist zulässig.

Medien-/Wirtschaftsgebäude
- 1 Gebäude mit einer Grundfläche von max. 25m², eingeschossige Bauweise
- Verwendung von überwiegend unbehandelten Lärchen- bzw. Douglasienholz für die Aussenfassade
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,0 m begrenzt. Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

2. Erschließung
- Löschwasserversorgung
  Die Löschwasserversorgung wird über den Hydranten Einmündung Buchbergstraße/ Blaue-Stein-Straße bzw. Buchbergstraße/Schickendamm sichergestellt.
- Zufahrt
  Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Blauen-Stein-Straße über das Grundstück 53/1.

Das Leitungsrecht zu den in den öffentlichen Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird privatrechtlich gesichert
- Schmutzwasserentsorgung
  Anschluss an bestehenden Schmutzwasserkanal (Bergstraße/Buchbergstraße).
- Regenwasserkanal
  Versickerung auf dem Grundstück.
- Stromversorgung
  Die Versorgung wird durch die Avacon AG sichergestellt.
- Trinkwasserversorgung
  Die Versorgung wird durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt.
- Gasversorgung
  Die Versorgung wird durch die HarzEnergie Netz GmbH sichergestellt.
- Telefon
  Die Versorgung wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt.

3. Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG)

Allgemeines
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:

a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

b) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahme durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

c) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entstammen.

Artenliste I (Einzelbäume) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14/16)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)

3.1 Flächen mit Bindungs- und Erntwicklungsgebot für Bepflanzung
§ 9 Ziff. 25b BauGB: Auf den mit einem Bindungsgebot für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesenen Flächen ist der dort vorhandene Grün- und Baumbestand seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Auf den mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bestehenden Pflanzfläche "A" darf lediglich ein Zurückschneiden auf Bestandshöhe und von Sicherungsmaßnahmen zu Nachbargrundstücken erfolgen.
Auf den mit Bäumen und Sträuchern bestehenden Pflanzfläche "B" darf lediglich ein Zurückschneiden auf Bestandshöhe und von Sicherungsmaßnahmen zu Nachbargrundstücken erfolgen.

3.2 Einzelbäume auf den Baugrundstücken
Auf dem Baugrundstück sind zwischen den Baumwipfelhäusern 6 Bäume der Artenliste I zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind alle Bäume zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden.

3.3 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstiger Sport-, Freizeit- oder Spieleinrichtungen sind auf der Fläche "A" und "B" nicht zulässig.

3.4 Die Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg/Harz in der Fassung vom 25.11.2015 gilt. (nachrichtliche Übernahme).

4. Stellplatzflächen
§ 9 (1) Ziff. 20a BauGB: Die Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke auszuführen.

HINWEIS:

Bodendenkmal
Der Beginn von Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommen von Bodendenkmalen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird her insbesondere auf die §§ 9 (3), 14 (2) und 14 (9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.

Kampfmittel
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzleitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
Die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03941/ 69 99 240) zu informieren, damit die Leitstelle über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Befahrbarkeit der Straßen beachtet werden können.

Erdfallgefährdung
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit rezenter Erdfallgefährdung, in dem Auslagerungsprozesse des anstehenden Zechsteins mit Hohlraumbildung zu lokalen Senkungen oder Erdfällen führen können. Die Erdfallgefährdung ist als gering anzunehmen aber nicht vollständig auszuschließen.
Um Schäden zu vermeiden, sind Teilsicherungsmaßnahmen in Form von verstärkten Fundamenten und Ringankern einzuplanen. Die tatsächlichen Bodenverhältnisse sind vor Baubeginn zu überprüfen.

Grundriss

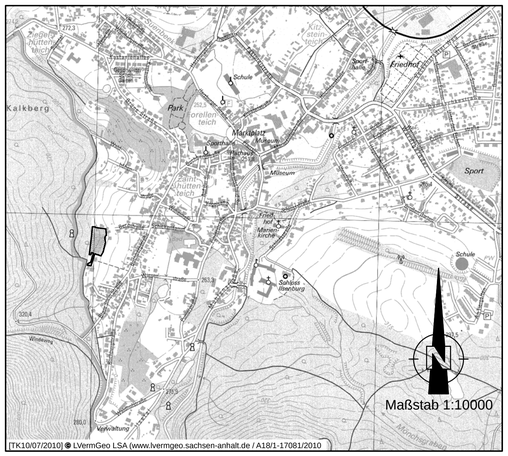
Gebäudegestaltung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- private Zuwegung ungebundene Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter) (Zufahrt Stellplätze/Feuerwehr)
- private Stellplätze ungebundene Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter)
- Zuwegung Baumhäuser (Trampelpfad)
- private Grünfläche
- geplante Baumwipfelhäuser mit Aufstellfläche (Stamm)
- Treppenanlage mit Terrasse
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- L Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) (Landschaftsschutzgebiet)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) (Erdfall- und Senkungsgebiet mit Karstphänomänen)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 257/10 Flurstücksnummer



PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz) über den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land".
Aufgrund des § 13a des Baugesetzesbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nach dem § 85(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 788), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg (Harz), den _____

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" gefasst.
   Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ bekanntgemacht.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom _____ wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 1 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der voraussichtlichen Auswirkung der Planung beteiligt.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

3. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom _____ über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Entwicklung des Plangebietes und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am _____ den Planentwurf, die dazugehörige Begründung beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Ilsenburg (Harz) sowie der Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
   Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben zu können und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtig bleiben können. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
   Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Ilsenburg (Harz) unter www.stadt-ilsenburg.de eingestellt.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

6. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann,von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

7. Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenern Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie zur Begründung gem. §4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
   Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am _____ die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am _____ den vorhabenbezogen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt.

   Ilsenburg (Harz), den _____

   _____
   Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestättigt.

    Ilsenburg (Harz), den _____

    _____
    Unterschrift

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

    Ilsenburg (Harz), den _____

    _____
    Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ bekanntgemacht.

    Ilsenburg (Harz), den _____

    _____
    Bürgermeister

13. Innerhalb von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.

    Ilsenburg (Harz), den _____

    _____
    Bürgermeister

Stadt Ilsenburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land"

einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lug ins Land"

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" umfasst die Flurstücke 980/51 und 51/3 und Teilflächen des Flurstücks 53/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ilsenburg.

Vorentwurf

0.66/usr/-/conv14389/Plan/PLT/B/-/Mo/-19.03.19