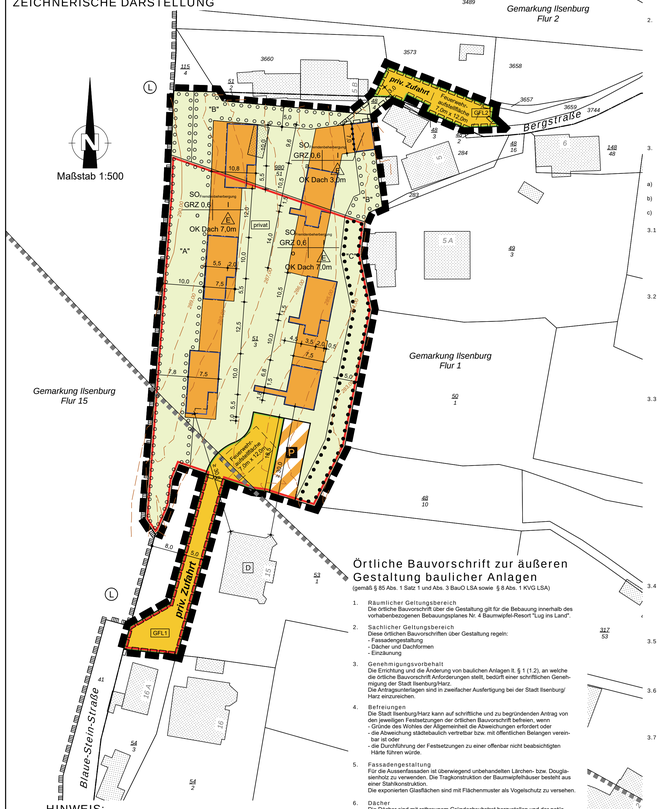
Landkreis Harz

Stadt Ilsenburg

Gemarkung Ilsenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

TEIL A: ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Im sonstigen Sondergebiet sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gebäude für die Nutzung der Fremdenbeherbergung und deren Medien- und Wirtschaftsgebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Baumwipfel-Haus
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,0 m über dem gewachsenen Gelände begrenzt.
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das gemessene Maß von der Geländeoberfläche im Mittel bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.
6 Baumwipfel-Häuser mit einer Grundfläche von max. 60m² einschließlich 10m² als Aussentreppe überdacht, 16m² Außenterrasse inkl. des Treppenaufganges innerhalb der festgelegten überbaubaren Fläche.
Die Nutzung eines Baumwipfelhauses für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben tätig sind, ist zulässig.
Medien-/Wirtschaftsgebäude
Zulässig ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von max. 25m² in eingeschossiger Bauweise innerhalb der festgelegten überbaubaren Fläche.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,0 m begrenzt.
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das gemessene Maß von der gewachsene Geländeoberfläche im Mittel bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.
Um Nebenanlagen wie Gerätehäuschen werden als abweichende Bauweise festgesetzt, um Nebenanlagen mit Grenzbebauung errichten zu können.

3. Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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.

3.1 Baumpflanzung auf Baugrundstücken
Zwischen den Baumwipfelhäusern werden zusätzlich 6 heimische Laubbäume, die im angrenzenden Wald vorkommen, gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Folgende 6 Arten sind vorgesehen (Artenliste I) (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14/16):
Rot-Buche (Fagus sylvatica), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Es sind mindestens 3 Arten der Bäume zu verwenden.

3.2 Entwicklung und Aufwertung des Waldrandbereiches zu einem Waldmeister-Buchenwald
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 2 m² 1 Strauch und je 10 8bm ein Baum der Artenliste II zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Der Bestand an Sträucher und Bäume kann an die Neupflanzung angerechnet werden. Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten.
Artenliste II:
Sträucher Qualität Su 14/16
Rot-Buche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Hain-Buche (Carpinus betulus)
Sträucher Qualität Heister 2xv
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula)

3.3 Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf Baugrundstücken
Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche sind je 4 m² 1 Strauch und je 10 8bm ein Baum der Artenliste III zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind alle Gehölzarten zu gleichen Anteilen aus der Artenliste zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden. Das Nachbarschaftsgesetz bezüglich Grenzabstände für Anpflanzungen ist zu beachten.
Auszug aus dem Nachbarschaftsgesetz:
§ 34 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke
(1) Mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken sind je nach ihrer Höhe mindestens folgende Abstände von den benachbarten Grundstücken einzuhalten:
a) bis zu 1,50 Meter Höhe 0,50 Meter
b) bis zu 3 Meter Höhe 1 Meter
c) bis zu 5 Meter Höhe 1,25 Meter
d) bis zu 15 Meter Höhe 3 Meter
e) über 15 Meter Höhe
(2) Die in Absatz 1 bestimmten Abstände gelten auch für Hecken, falls die Hecke nicht gemäß § 24 Abs. 3 auf der Grenze gepflanzt wird. Sie gelten auch für ohne menschliches Zutun gewachsene Pflanzen.
Baum-Qualität Hei 3xv
Bäume Qualität Stu 14/16
Eberesche (Sorbus aucuparia), Wild-Birne (Pyrus pyraster), Wild-Apfel (Malus sylvestris), Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sträucher Qualität Heister 2xv
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Sal-Weide (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas)
Es sind mindestens 5 Arten der Bäume zu verwenden.

3.4 Flächen mit Bindungs- und Entwicklungsgebot 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 "C" darf lediglich ein Zurückschneiden auf Bestandshöhe und von Sicherungsmaßnahmen zu Nachbargrundstücken erfolgen.

3.5 Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche
Die Ansaat hat mit einer kräuter- und blütenreichen Saatgutmischung ausschließlich mit gebietseinheimischen Saatgut für Harzer Bergwiesen zu erfolgen. Die Mahd ist ein- bis maximal zweimal jährlich auszuführen. Das Mähgut ist zu beräumen.
Innerhalb der festgesetzten Bergwiese ist ein Trampelpfad in einer maximalen Größe von 210 m² zum Erreichen der Baumwipfelhäuser bzw. des Medien- und Wirtschaftsgebäudes zulässig.

3.6 Laubmischwald heimische, standortangepasste Arten
Herstellung eines Laubmischwaldes heimischer, standortangepasster Arten (1.200 m²) in der Gemarkung Drübeck, Flur 6, teilweise die Flurstücke 191, 37 und 49 bestehend aus 80 % Wald und 20 % Waldrand.
Je 2 m² Waldfläche ist ein Heister (1 x verpflanzt, Höhe 50-80 cm) und je 2,25 m² Waldrandfläche ein Heister (1 x verpflanzt, Höhe 50 cm) der Artenliste IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3.7 Waldumwandlung
Für die erforderliche Waldumwandlung (3.615 m²) werden in der Gemarkung Drübeck, Flur 6, teilweise die Flurstücke 191, 37 und 49 aufgeforstet. Es ist ein Laubmischwald bestehend aus 80 % Wald und 20 % Waldrand herzustellen. Je 2 m² Waldfläche ist ein Heister (1 x verpflanzt, Höhe 50-80 cm) und je 2,25 m² Waldrandfläche ein Heister (1 x verpflanzt, Höhe 50 cm) der Artenliste IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Artenliste IV:
Bäume Qualität Heister 1xv, Höhe 50- 80 cm
Stiel-Eiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia Cordata), Flatterulme (Ulmus laevis), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Sträucher Heister 1xv, Höhe 50 cm
Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Schneeball (Viburnum opulus in Sorten), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Feld-Ahorn (Acer campestre)

3.8 Flächen mit Bindungs- und Entwicklungsgebot 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.

3.9 Gehölzentnahme / Abriss Gebäude
Vor Beginn der Arbeiten ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Gebäude- und Gehölzbestandes durch ein Fachbüro vorzunehmen. Das Ergebnis ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zu entnehmende Großbäume sind auf eventuelle Winterquartiere zu überprüfen. Dabei sollten die Gehölzentnahmen außerhalb der Sperrfristen (01. März - 30. September, § 39 Abs. 5 BNatSchG) vorgenommen werden.

4. Stellplatzflächen/Zufahrt und deren Zufahrten
§ 9 (1) Ziff. 20a BauGB: Die Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind in wassergebundener Decke auszuführen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5.1 Für die Flurstücke 980/51 und 51/3 sind zum Anschluss an die öffentliche Fläche Flurstück 41 der "Blaue-Stein-Straße" jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) durch eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer, dem Rechtsnachfolger, der Nutzer der Baumwipfelhäuser und Feuerwehr auf dem Grundstück Flurstück 53/1 abzusichern.

5.2 Für die Flurstücke 980/51 und 51/3 sind zum Anschluss an die öffentliche Fläche Flurstücke 3657, 3659 und 3744 der "Bergstraße" jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) durch eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer Eigentümer, deren Rechtsnachfolger, der Nutzer der Baumwipfelhäuser, Ver- und Entsorgungsunternehmen und Feuerwehr auf dem Grundstück Flurstück 48/4, 51/2 und 3660 abzusichern

Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauO LSA sowie § 8 Abs. 1 KVG LSA)

1. Räumlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt für die Bebauung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land".

2. Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung regeln:
- Fassadengestaltung
- Dächer und Dachformen
- Einzäunung

3. Genehmigungsvorbehalt
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen ff. § 1 (1.2), an welche nach dieser Örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürft einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Ilsenburg/Harz.
Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Ilsenburg/ Harz einzureichen.

4. Befreiungen
Die Stadt Ilsenburg-Harz kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn
- Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichungen erfordert oder
- die Durchführung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

5. Fassadengestaltung
Für die Aussenfassaden ist überwiegend unbehandeltes Lärchen- bzw. Douglasienholz zu verwenden. Die Tragkonstruktion der Baumwipfelhäuser besteht aus einer Stahlkonstruktion.
Die exponierten Glasflächen sind mit Flächenmuster als Vogelschutz zu versehen.

6. Dächer
Die Dächer sind mit rotbraunem Gründachsubstrat herzustellen und der natürlichen Begrünung zu überlassen.

7. Einzäunung
Die Einzäunung ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihafteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Niederwild eingehalten wird.

8. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß §8 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) dar. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

(gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 48 BauO LSA sowie § 8 Abs. 1 KVG 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 30.06.2006 gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land".

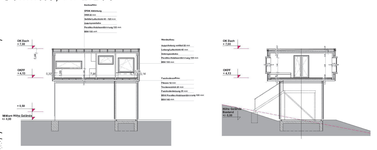
[ALK02/2018] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan

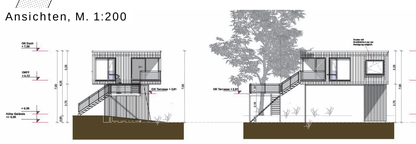
Lageplan, M. 1:500

Grundriss, M. 1:100

Schnitte, M. 1:200



Ansichten, M. 1:200



Gebäudegestaltung

Schnitte, M. 1:200

Ansichten, M. 1:200

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ m. Dezimalzahl z.B. GFZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

röm. Zahl z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9(1)Nr. 11 BauGB) hier: private Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — private Parkfläche

5. Grünflächen

private Grünfläche (§ 9(1)Nr. 15 BauNVO)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

D — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) (Landschaftsschutzgebiet)

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten des Vorhabenträgers und deren Rechtsnachfolger, der Nutzer der Baumwipfelhäuser und der Feuerwehr

GFL2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten des Vorhabenträgers und deren Rechtsnachfolger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (WAHB, Avacon, Harz Energie und Telekom) und der Feuerwehr

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Lug ins Land"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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) (Einfluß- und Senkungsgebiet mit Karstphänomenen)

Vorhaben- und Erschließungsplan

private Zuwegung ungebundene Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter) (Zufahrt Stellplätze/Feuerwehr)

private Stellplätze ungebundene Bauweise, wasserdurchlässig (Schotter)

Zuwegung Baumhäuser (Trampelpfad)

1 2 3 — private Grünfläche 1. Entwicklung Bergwiese 2. Erhalt vorhandener Gehölze 3. Pflanzung Baum-Strauch-Hecke

geplante Baumwipfelhäuser mit Aufstellfläche (Stamm)

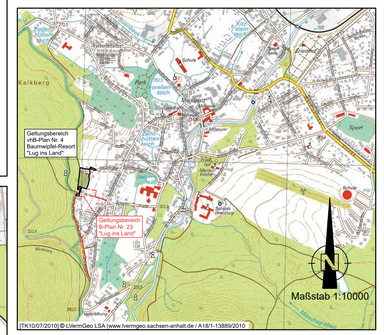
Treppenanlage mit Terrasse

Planunterlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

257/10 — Flurstücksnummer



[TK10/07/2010] @ LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg (Harz) über den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel Resort "Lug ins Land".
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, nach dem § 8(3) der Baurordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA 2020), sowie § 8 (1) des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 17.06.2014 zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S. 712, 713), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Teil C (Vorhaben- und Erschließungsplan), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am 17.04.2019 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 11.05.2019 ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekanntgemacht.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 08.05.2019 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen Abstimmung gem. § 1 Landesplanungsgesetz unter Angabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und der voraussichtlichen Auswirkung der Planung beteiligt.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung vom 20.05.2019 bis 21.06.2019.
Hier wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unter scheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
Die Auslegung wurde gem. § 3 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden und dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

4. Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 08.05.2019 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

5. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 08.05.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung von Gebieten in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am 23.09.2020 den Planentwurf, die dazugehörige Begründung, inklusive des Umweltberichtes, und die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift und die Begründung incl. des Umweltberichtes haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 in den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz) öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 10.10.2020 ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können und das nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtig bleiben können.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

7a. Wiederholung der öffentlichen Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift und die Begründung incl. des Umweltberichtes haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 in den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilsenburg (Harz)öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 05.12.2020 ortsüblich im Ilsenburger Stadtanzeiger bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abgeben zu können und das nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtig bleiben können.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

8. Mit Schreiben vom 09.10.2020 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

9. Mit Schreiben vom 09.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), der integrierten örtlichen Bauvorschrift, sowie die Begründung incl. des Umweltberichtes gem. §4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am 28.01.2020 die (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

12. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg (Harz) hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung incl. des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

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

Ilsenburg (Harz), den _____

Unterschrift

14. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" der Stadt Ilsenburg (Harz) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt sowie die Begründung incl. des Umweltberichtes wird gebilligt.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

15. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Baumwipfel-Resort "Lug ins Land" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

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

Ilsenburg (Harz), den _____

Bürgermeister

Waldumwandlung-Erstaufforstung

[ALK02/2018] LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

[TK10/07/2010] @ LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-13889/2010

Stadt Ilsenburg (Harz)
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 4
Baumwipfel-Resort "Lug ins Land"

mit integrierten örtlichen Bauvorschrift 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 der Flurstücke 48/3, 48/4, 52/1 und53/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ilsenburg.

Entwurf

Satzung_Vorhabenbezogener_Bebauungsplan_Nr_4_Baumwipfel-Resort_Lug_ins_Land_-_Entwurf_-_Version_4.3.2.2 - 22.03.21