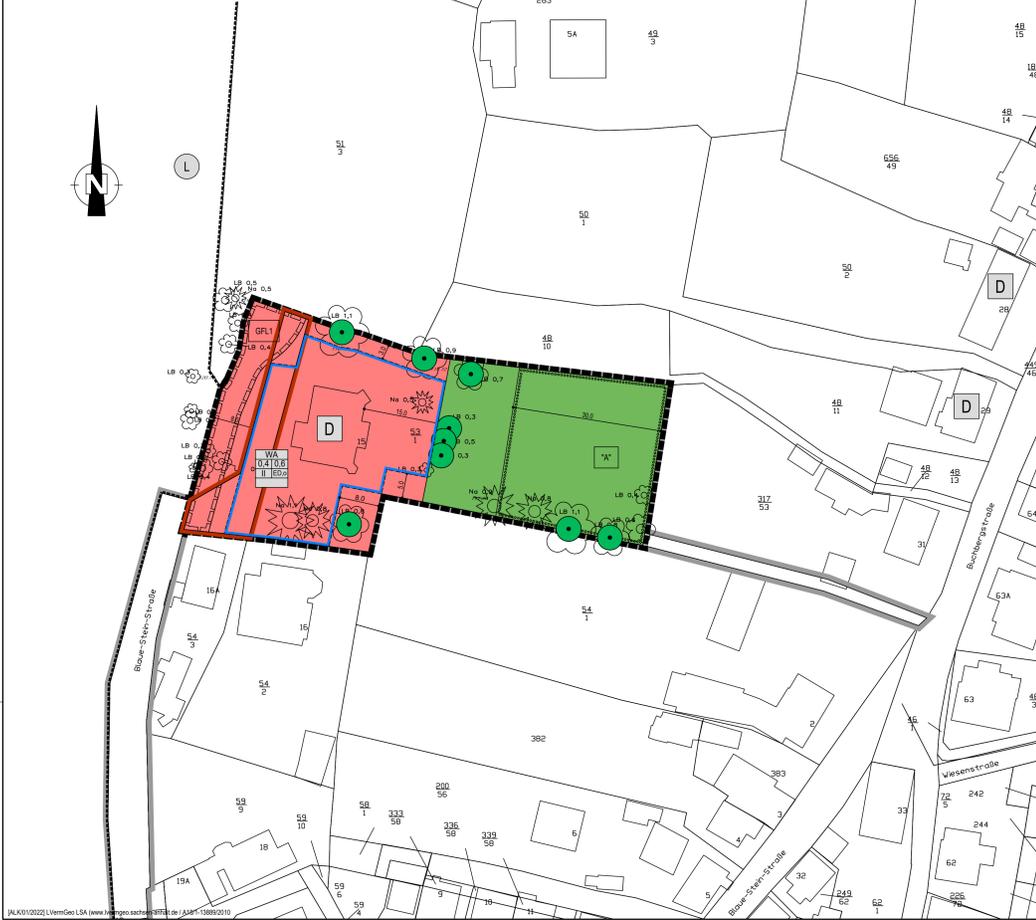


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein nur folgende Nutzungszwecke zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Service- und Spezialmärkten sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Spielplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2.2 Die gem. § 19 (4) BauGB zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl auf bis zu 50 :/h für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauGB und unterirdischen baulichen Anlagen wird auf 25 % begrenzt.
2.3 Die Fluchtlinie darf max. 13,0m über natürlichen Gelände betragen. Zu Anpassung an Gelände ist die max. Fluchtlinie nach jeweils 10 m Fluchtlinie zu überprüfen und anpassen. Die Fluchtlinie ist als Lotrechte zwischen dem Schnittpunkt der Dach- und dem unregulierten Gelände zu ermitteln und in den Bauantragunterlagen nachzuweisen.
2.4 Für die unter Denkmalschutz stehende Villa „Bau-Stein-Straße 19“ dürfen oberirdische Anbauten erst in einer Entfernung von 5 m zur Außenwand der zulässige 2-Geschossigkeit erreichen. Zwischen- oder Verbindungsbauwerk in 1-geschossiger Bauweise oder unterirdisch herzustellen.
2.5 Für die Flurstücke 60051 und 5103 der Flur 1 sowie Flurstück 1154 der Flur 2 sind am Anstellort als öffentliche Fläche Flurstück 41 der „Bau-Stein-Straße“ jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsstreifen (GF1) durch eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer, deren Rechtsnachfolger, der Nutzer der Baumwipfelresort und Feuerwehr auf dem Grundstück Flurstück 53/1 abzurufen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
3.1 Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit einem Auffahrsweg nach DIN 1989 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) von Hochdruck 0,7 zu befestigen.
3.2 Alterschutzrechtliche Spermfraßen (D1 03-30/08) gemäß §39 BImSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Giftstoffen betreffen, zu isolierten Auslässen vom Verkehr unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.
3.3 **Herstellung einer Straßengraben**
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den technischen Vorschriften vorgesehenen Befestigungsmaßnahmen sind in der 1. Planungsphase nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
3.4 Die Geh- und Fahrwege sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Geh- und Fahrwege sind in der Planungsphase zu integrieren.
3.5 Soweit in den nachfolgenden Festsetzungen keine weitergehende Angabe über die Pflanzqualitäten enthalten ist, gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Obstgehölze (Erdbeere) höchstens Stammhöhe 160 cm.
3.6 Die erforderlichen Befestigungsmaßnahmen sind in der 1. Planungsphase nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
3.7 Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist eine Streubewässerung, mit Obstbäumen der Artenliste 1 mit einer Mindestanzahl von 15 Stück, herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
3.8 Artenliste 1 (Obstgehölze)
Apfel
Admiralbirne, Altäcker-Platanenapfel, Auraria, Baumrösche, Bretschner, Carola, Danziger Kantapfel, Dürmer Rosenapfel, Eisenapfel, Heringsapfel, Galkapfel, Pippin, Gelbmer Kirschen, Goldmühle von Borkheim, Grahner Jubiläumapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Haberdichter Jungensapfel, Helios, Kaiser Wilhelm, Königspfeil, Martins Sternling, Meister Hammerstein, Pinz, Prinz Albert von Preußen, Prinzessapfel, Reka, Rindia, Rotes, Rosenkorn, Rheinischer Bismarckapfel, Rheinischer Wintermarone, Rote Sternmelone, Roter Eisenapfel, Schöner von Boskoop, Schöner von Hermel, Schöner von Lindow
Birne
Birne von Tengen, Crippens, Clapps Liebste, Dageste Philippstein, Dachs Butterbirne, Güte Graub, Güte Luis, Köstliche von Cherno, KuhlAI, Musikalebirne, Neue Polster, Nordhäuser Winterforle, Pastorebirne, Pelebirne, Pflanzst, Prinzess Marianne, Solaner, Williams Christ
Erdbeere
Cacaca Schöne, Emma Leppemann, Elvira, Graf Althaus-Althaus rote Renselke, Große Grüne Renselke, Hanita, Haus-zwetsche, Nargensmelone, Thea Cruz, Wangenheim
Süßholzbaum
Balsambom, Schwarze Knoopkirsche, Bianca, Burst, Bittners Rote Knoopel, Dionassis Gelbe Knoopkirsche, Fionnis Herkische, Namosa, Naresa, Schneiders Späte Knoopkirsche, Teckners Schwarze Herkische, Tönke
Baumkirsche
Karmel, Königin Hortense, Kriener Weichsel, Schaltenmoore, Ungarische Taubige
Weißdorn
Pflanz im Baum (Vogelkirsche)
3.9 Auf der Fläche „A“ ist durch extensive Pflege (2-3-malige Mahd) eine naturnahempfindliche Wiese (mesophil artreiches Grünland) zu entwickeln.
3.10 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie sonstiger Sport-, Freizeit- oder Spielanlagen sind auf der Fläche „A“ nicht zulässig.

¹⁾ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10773 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleistungen des Stadt- und Vertragsbauamtes der Stadt Ilsenburg/Harz weiterempfohlen werden.

Hinweise

- Bodendenkmale**
Die Reste von Eichenbeeten sind wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmalen dem Landschaft für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9 (3), 10 (2) und 14 (1) Bodendenkmalengesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.
- Kunstdenkmal**
Die Villa Lug ins Land einschließlich des dazugehörigen Villengartens (Teil des Bauwerks) ist als geschichtliches und kulturhistorisches Denkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen. Maßnahmen an dem genannten Denkmal und deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich den gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsverfahren.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landrates Harz rechtzeitig anzuzeigen. Die gefundenen Kampfmittel sind zu entsorgen. Die integrierte Leitlinie des Landrates Harz, Friedrich-Ebert-Straße 42, 38820 Halberstadt, ist über den Beginn von Vorhaben schriftlich (oder über Fax: 03041/69 99 240) zu informieren, damit die Leitlinie über die Vorhaben Kenntnis hat bzw. eventuelle Umleitungen für den Rettungsdienst und die Feuerwehren geplant oder die weitere Standort der Straßen beachtet werden können.

Erfolgsführung
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit starker Erfolgsführung. In dem Ausgabungsprozess des anstehenden Sachplans mit Höhenänderung zu lokalen Senkungen oder Erhöhungen können. Die Erfolgsführung ist als gering anzunehmen aber nicht vollständig auszuschließen.
Die detaillierten Ergebnisse der Baugrunderkundung stellen für die geologische Landesauskunft wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend dem Geologiedienstgesetz - GeoDG vom 19. Juni 2009 dem Landschaft für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung zu stellen.
Löschwasserentwässerung
Die Löschwasserentwässerung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren (eventuelle) Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie deren Beschützung besteht.
Sollte insbesondere durch eine Abweichung von den Vorgaben dieses B-Planes eine mittlere oder große Gefahr der Brandausbreitung zugeordnet werden müssen, so ist die fehlende Löschwasseremenge dezentral bereit zu stellen (z.B. Zisternen, Löschwasserzisterne).

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen und örtliche Bauvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze und die Ablösung der Herstellungspflicht für nicht herzustellende Stellplätze

(gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 48 BauGB sowie § 9 Abs. 1 KVVO LSA)

Die örtliche Bauvorschrift zur örtlichen Gestaltung baulicher Anlagen sowie Viehbeständen und Wärsenbeständen der Stadt Ilsenburg vom 28.10.2004 und zur örtlichen 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 Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“, Änderung.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung 1989 - PlanZV 89)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baugrunderkundung - BauGrUG

§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baugrunderkundung - BauGrUG

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGrUG

Baugrunderkundung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGrUG

Baugrunderkundung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGrUG

Fällflächen der Naturerschützung
Art der baulichen Nutzung
Grünflächenhaft (GRZ), Geschossflächenhaft (GFZ), Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche, Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise

Grünflächen
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

PR Private Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

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

Umgrenzung von Schutzplätzen und Schutzplätzen im Sinne des Naturschutzgesetzes
§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 17 Abs. 1 BauGB

Landesschutzgebiet
Erhaltung Bäume

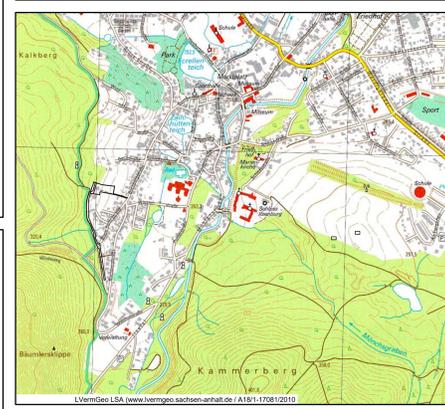
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 17 Abs. 1 BauGB

D Einzelanlagen (unberühmte Kulturdenkmale), die dem
§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen
Möb. Geh-, Fahr- und Leitungsstreifen zu befestigten Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des vhbz. B-Plan Nr. 4 "Baumwipfelresort Lug ins Land"
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 23 "Lug ins Land"
§ 9 Abs. 7 BauGB



PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ilsenburg/Harz über den Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, aufgrund des § 10 i.V.m. § 11a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 27), nach dem § 8(2) des Baugesetzbuches des Landes Sachsen-Anhalt (BauGB LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.08.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Beschluss zur Aufkündigung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, gefasst. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am _____ ordentlich bekanntgegeben.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____
- Mit Schreiben vom _____ 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 betraut.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____

- Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom _____ Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, der Stadt Ilsenburg/Harz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschrift, die Begleitungen haben gem. § 13a, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in den Dienststellen im Bauamt der Stadt Ilsenburg/Harz öffentlich ausliegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am _____ ordentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungfrist Gelegenheit hat Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben zu können und dass nicht fragestellige abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umerweiterung abgesehen wird.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____
- 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 _____

- Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 13a, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift, sowie die Begründung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umerweiterung abgesehen wird.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____
- 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 _____
- Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg/Harz hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der integrierten örtlichen Bauvorschrift abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gefasst.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____

- Die Übereinstimmung der vorgelagten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Ilsenburg/Harz, den _____
Unterschrift _____
- Der Bebauungsplan Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, der Stadt Ilsenburg/Harz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der integrierten örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lug ins Land“, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ordentlich bekanntgegeben.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____
- Inkraft von 1 Jahr wurde keine beachtliche Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht.
Ilsenburg/Harz, den _____
Bürgermeister _____

Stadt Ilsenburg/Harz

Bebauungsplan Nr. 23

"Lug ins Land"

1. Änderung

einschließlich Teilaufhebung des vhbz. B-Plan Nr. 4 "Baumwipfelresort Lug ins Land"

-Entwurf-

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 53/1 in der Flur 1, Gemarkung Ilsenburg

Maßstab: 1:500
Januar 2024

Contenta Planungsgesellschaft mbH
Harburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz