

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Der Stadtrat Ilseburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß § 9 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) als Satzung beschlossen.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.09.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“ beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2023 ersatzlos bekräftigt.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnungsbehörde
Mit Schreiben vom 09.10.2023 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur landesplanerischen 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 beteiligt.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

3. Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Zur Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 09.10.2023 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 Äußerung aufgefordert.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden
Der Stadtrat von Ilseburg hat am _____ dem Entwurf der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen, sowie die Begründung beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen, sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ während der üblichen Dienstzeiten im Gebäude der Stadt Ilseburg (Hitz) im Fachbereich Ordnung und Bauen öffentlich ausliegen.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am _____ ersichtlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zu Niederschrift abgeben zu können. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen, sowie der Begründung, zur Stellungnahme mit Frist zum _____ aufgefordert.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

7. Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Ilseburg hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ersichtlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass jedermann während der Auslegungsfrist Gelegenheit hat, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zu Niederschrift abgeben zu können.
Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ zu den Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ilseburg öffentlich ausliegen. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB können nicht fristgerecht 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.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen, sowie der Begründung, zur erneuten Stellungnahme mit Frist zum _____ aufgefordert.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat von Ilseburg hat am _____ die fristgemäß abgelegenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen. Er hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung und den Hinweisen, als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt. Das Ergebnis ist den Beteiligten mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

10. Planunterlagen
Die Übermittlung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken wird bestätigt.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

11. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen sowie die Begründung werden hiermit ausfertigt.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

12. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB im Amtsblatt Ilseburger Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Ferienhäuser Ostlilienruh“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen sowie der zugehörigen Begründung, in Kraft.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

13. Entschädigungsansprüche und Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

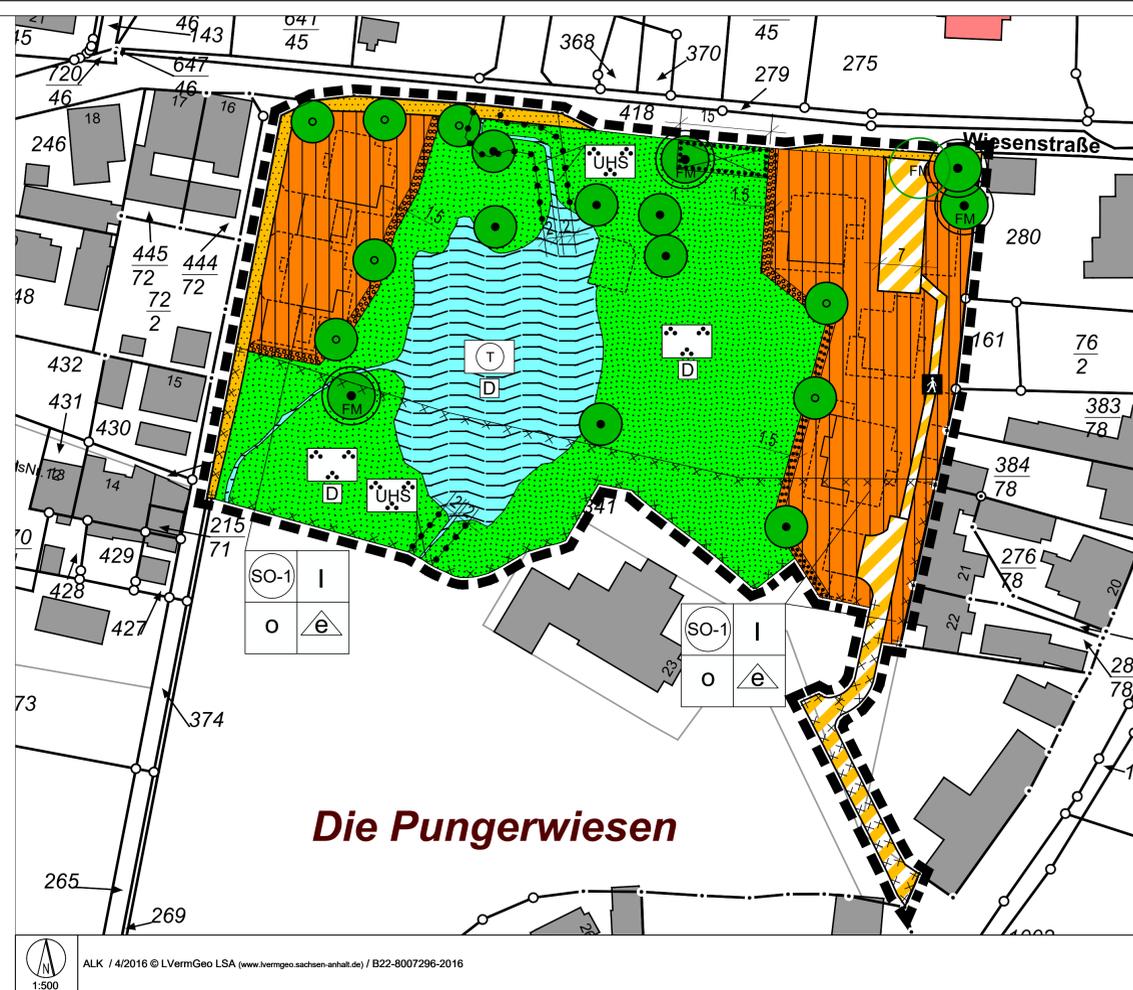
Ilseburg, den _____
Bürgermeister

14. Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und für Mängel der Abwägung
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenzuteilungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Ilseburg, den _____
Bürgermeister

15. Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, den _____
Planverfasser



Die Pungewiesen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

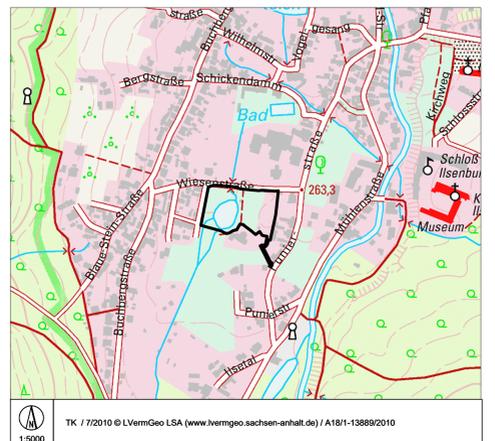
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr (SO1)
Für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO1 wird die Zweckbestimmung für Ferienwohnhäuser festgesetzt.
- 2. Niederschlagswasser**
Die Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet ist gem. § 5 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu vermeiden. Das von den Dächern und beliebigen Außenflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß eines in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erzielenden Konzeptes zu beseitigen. Die Anlagen sind auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.
- 3. Gartendenkmalschutz, Städtebauliche Ein- und Durchgrünung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)**- 3.1 Gartendenkmalschutz**
Der denkmalgeschützte Park einschließlich Teich ist auf der Grundlage des "Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts" (Alnus-Dendrologie, 14.02.2022) zu pflegen und zu entwickeln.
3.2 Gehölzschutz
Die zu erhaltenden Bäume mit denkmalpflegerischem bzw. artenschutzrechtlichem Wert (Plan 2 und 4 des "Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts") sind bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
3.3 Sichtschutze auf Villa und Park
Im Bereich der zu entfernenden hohen Strauchhecke dürfen Klein- / Zwergsträucher angepflanzt werden. Die Höhe der Sträucher darf 1,2 m nicht übersteigen. Sie ist erforderlichenfalls mit Pflegeschnitt auf maximal 1,2 m zu begrenzen.
3.4 Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist
Für die festgesetzten 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 (ForVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
d) Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
Für die zu erhaltenden Pflanzen gilt Folgendes:
a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
b) Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (ForVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
c) Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
3.5 Anzupflanzende Bäume
Für anzupflanzende Bäume sind die in Kap. 5.1 - 5.4 des "Gartendenkmalpflegerischen Zielkonzepts" aufgeführten schutz- und erhaltungswürdigen Arten zu verwenden.
3.6 Anwachspflege und Ersatz abgängiger Gehölze
Für alle Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Anwachspflege mit Entwicklungsschnitt zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4. Artenschutz (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG)
4.1 Brutzeit, Brutbiologie, Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten müssen zwischen dem 15.08. und 15.03. erfolgen, um die Brutzeit der Vögel (15.03.-15.08.) zu umgehen. Bauvorbereitende Maßnahmen sind einzubehalten. Jegliche Arbeiten an Gehölzen, auch pflegender Rückschnitt, ist in diesem Zeitraum zu unterlassen. Sofern in den alten Baumbestand eingegriffen wird, ist zu prüfen, ob sich hier Bruthöhlen des Stors befinden. Der Verlust von Höhlenbäumen ist durch künstliche Nisthilfen ("Starenkästen") auszugleichen.
4.2 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
Potentielle Quartierbäume:
Sollten Bäume entnommen werden, die gemäß dem Artenschutzgutachten in der Planzeichnung als Bäume mit Quartierpotential für die Fledermäuse gekennzeichnet sind, bzw. in deren Nähe gemäß dem Artenschutzgutachten durch Spürhund der Aufenthalt von Fledermäusen nachgewiesen wurde, sind diese erneut zu untersuchen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Erneuerkäufer nur dann auszuschließen, wenn die Prüfung zur Entnahme anstehenden Potenzialbäumen zu einem negativen Ergebnis führt.
4.3 Maßnahmen zum Schutz von Eremittalkäfern
Bei der Fällung von Potenzialbäumen nach dem Artenschutzgutachten sind die Stamm-/Kronenteile mit Höhlen oder anderen Habitatstrukturen nochmals visuell oder mit Hand zu untersuchen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Erneuerkäufer nur dann auszuschließen, wenn die Prüfung zur Entnahme anstehenden Potenzialbäumen zu einem negativen Ergebnis führt.

B. HINWEISE

- 1. Vorhaben- und Erschließungsplan**
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Ferienhäuser Ostlilienruh".
- 2. Durchführungsvertrag**
Für die Planung ist ein Durchführungsvertrag erforderlich. Hierin sind alle Details der Erschließung und Umsetzung zwischen Investor und Stadt Ilseburg zu regeln.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3. Wasserrecht**
3.1 Errichtung baulicher Anlagen in an, über und unter oberirdischen Gewässern
Gemäß § 49 Abs. 1 WG LSA bedarf die Herstellung und wesentliche Änderung baulicher Anlagen, auch Aufschüttung und Abgrabung in und an oberirdischen Gewässern, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3.2 Gewässerrandstreifen
Im festgesetzten Gewässerrandstreifen sind im Hinblick auf den Erhalt seiner Funktion nach § 38 Abs. 1 WHG die Verbotstatbestände nach Abs. 4 und gemäß § 50 Abs. 2 WHG LSA zu beachten und rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Ausnahmegenehmigung / Betreuung nach § 38 Abs. 5 WHG und/oder § 50 Abs. WHG LSA zu beantragen.
4. Bodenschutz
Innerhalb der umgrenzten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind konzentrierte Versickerungen unbedingt zu vermeiden.
5. Denkmalschutz / Archäologie
Gesetzliche Meldepflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA:
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.
Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.
Es ist festzuhalten, dass die im §9(3) verankerte Wochenfrist bei in der Erde oder im Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche festzustellen. Bei Feststellen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach §9(1) und 2 und die Genehmigungspflicht nach §14(1) DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß §14(9) Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
SO-1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Ferienwohnen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
o Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Fußweg
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche, Parkanlage
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Unterhaltungstreifen des Wiesenbachs, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Wasserflächen, Zweckbestimmung: Teich mit Zu- und Abflughäfen
- 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)**
Anpflanzung: Bäume
Erhaltung: Bäume mit besonderem denkmalpflegerischen Wert
Erhaltung: Bäume mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
Erhaltung: Bäume mit Quartierpotential für die Fledermäuse
Standort, in dessen Nähe durch Spürhund der Aufenthalt von Fledermäusen nachgewiesen wurde
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Anpflanzung: Sichtschutzsträucher
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
Erhaltung: Vorhandene Hainbuchenhecke
Umgrenzung der Fläche innerhalb derer die hohe Strauchhecke für die Schaffung einer Sichtachse auf die denkmalgeschützte Villa mit Park zu entfernen ist.
- 15. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung der Unterhaltungsfächen des Wiesenbachs
Eigene Planzeichen
Gebäudegründrisse mit Terrassen, Vordächern, Abstellplätzen und angebauten Carports
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



STADT ILSEBURG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
"Ferienhäuser Ostlilienruh"

Verfahren nach § 12 BauGB
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

FASSUNG: Entwurf		ARC-PLAN MÜLLER Städtebau- und Hochbauplanung Horstfeldstraße 9 31162 Bad Salzdetfurth Tel. 05063-270888, E-Mail: b.mueller@arc-plan.de
BEARBEITET: 02.04.2024		