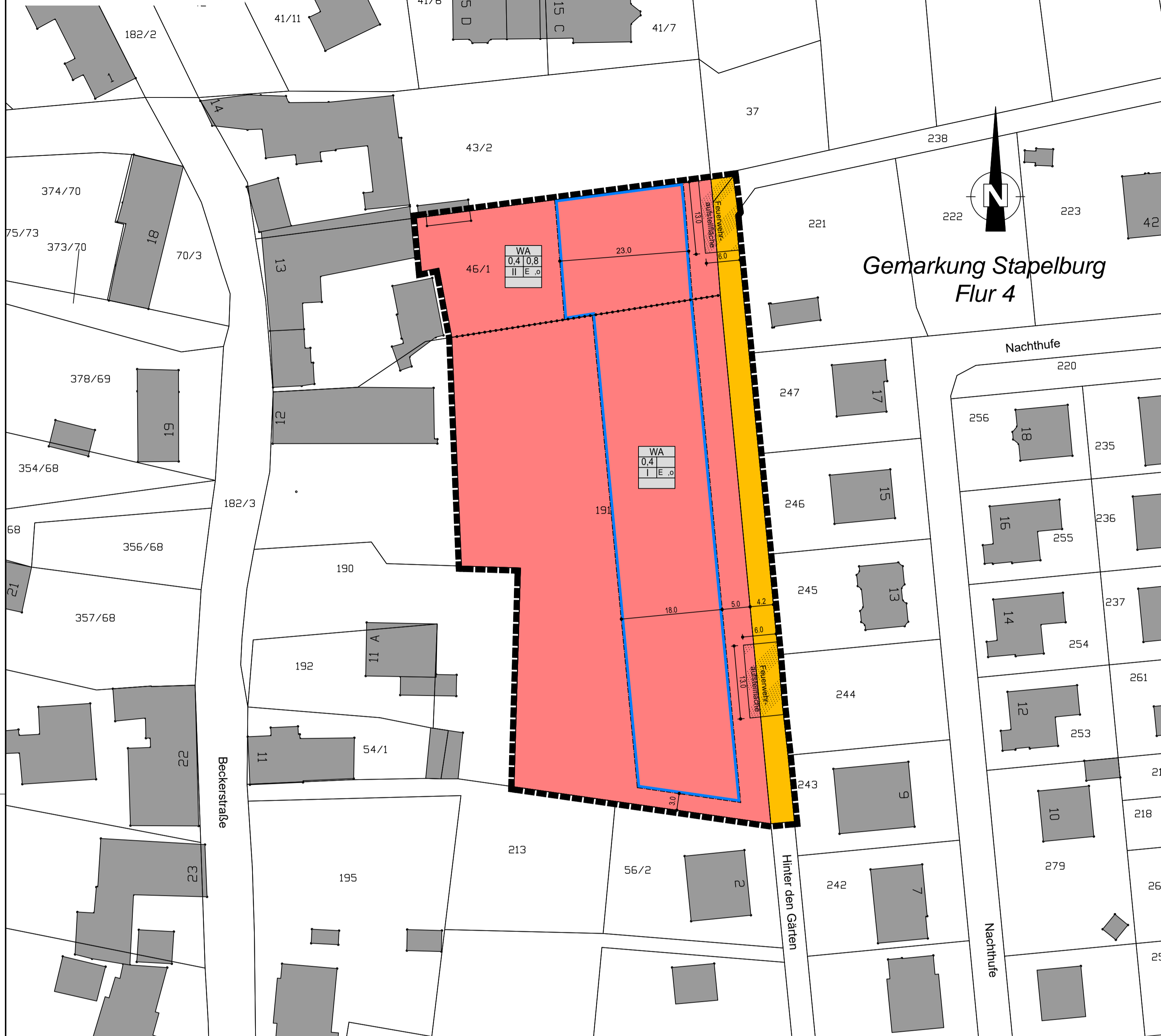


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)
Das allgemeine Wohngebiet gem. § 4(1) BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Sämtliche Nutzungen gem. § 4(2) Nr. 1-3 BauNVO sowie die ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1-3 BauNVO werden zugelassen.
Ausnahmsweise mögliche Nutzung nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- Hinweise:**
- 1. Kampfmittel**
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
 - 2. Bodendenkmal**
Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzugeln. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9(3), 14(2) und 14(9) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.
- Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung der Dächer**
gemäß §85 BauO LSA
- §1 Räumlicher Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Hinter den Gärten II" Gemeinde Nordharz, OT Stapelburg.
 - §2 Sachlicher Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dacheindeckung.
 - §3 Genehmigungsvorbehalt**
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen lt. §2, an welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürft einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Nordharz. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Nordharz einzureichen.
 - §4 Befreiungen**
Die Gemeinde 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 Abweichung städtebaulich vertretbar bzw. mit öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
- die Durchführung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
 - §5 Dächer**
5.1 Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° sind nur mit roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder Ähnlichem entsprechend RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3011, 3013, 3016 oder Mischungen daraus zulässig.
5.2 Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports und anderen von Art und Maß untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung kleiner 20° zulässig.
 - §6 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. 2 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße kann 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.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA
0,4 0,6
II I E
SD

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Dachform

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

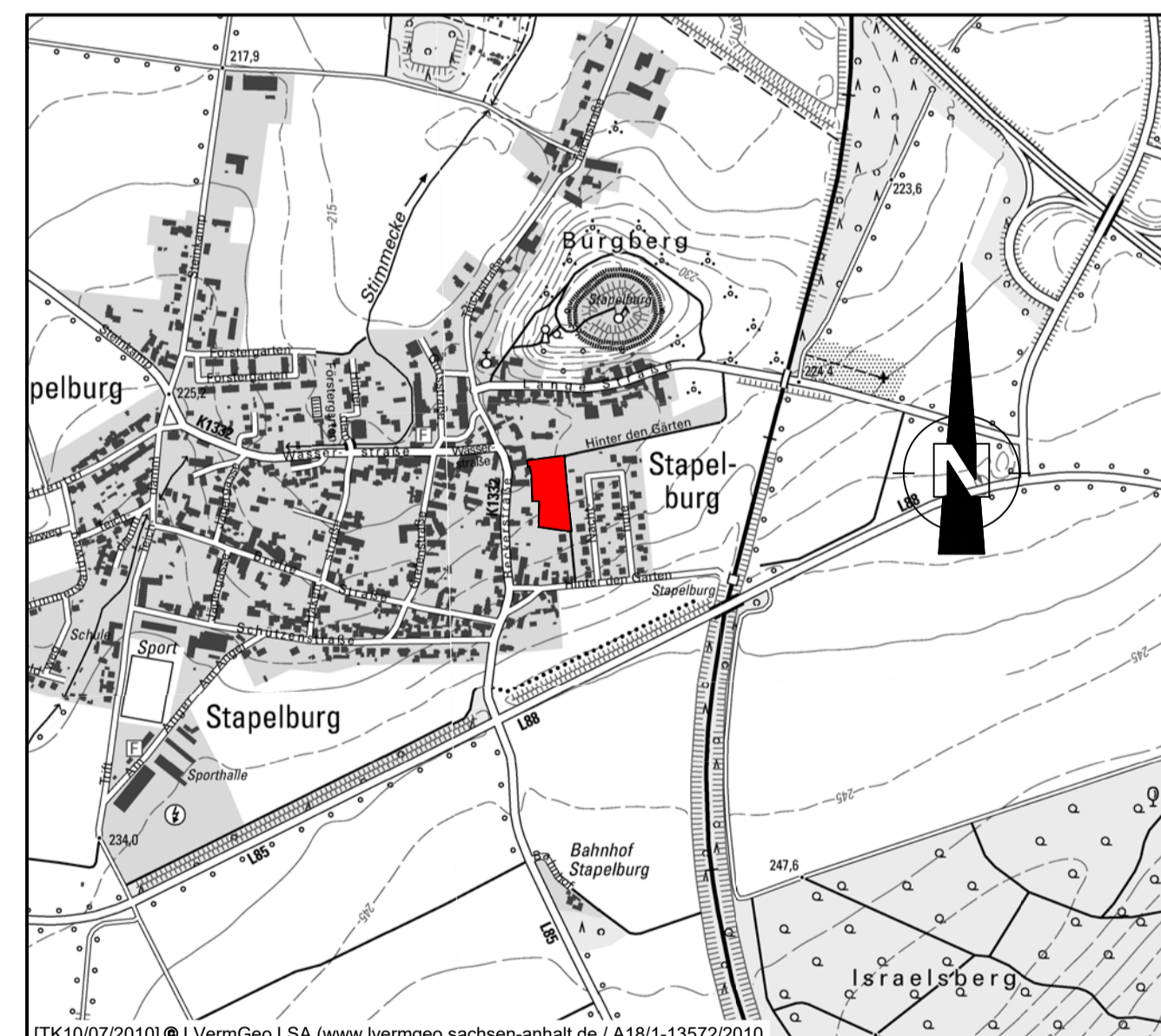
Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

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

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



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordharz den Bebauungsplan Nr. 27 "Hinter den Gärten II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Nordharz, _____

Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Nordharz vom _____.
Nordharz, _____
Bürgermeister _____
- Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Nordharz
Gemarkung: Stapelburg
Flur: 4
Stand der Planunterlage: 13.04.2021
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Aktienzeichen: A18/1-17081/2010)

- Der Gemeinderat Nordharz hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 in der Fassung vom _____ bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ Ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nordharz, _____
Bürgermeister _____
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert zu werden.
Nordharz, _____
Bürgermeister _____
- Der Stadtrat hat am _____ in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Nordharz, _____
Bürgermeister _____
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Nordharz, _____
Bürgermeister _____

- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 27 in der Fassung vom _____ am _____ ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Nordharz, _____
Bürgermeister _____

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24, 38871 Ilseburg/Harz
Ilseburg/Harz, _____

Gemeinde Nordharz
- OT Stapelburg -

Bebauungsplan Nr. 27
"Hinter den Gärten II"

- mit integrierter örtlicher Bauvorschrift -

-Entwurf-

Maßstab: 1:500
01.06.2021

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilseburg/Harz

C:\Biber_7\CAD\BIB\CAD\Projekte\Biber\BIB_Plan_Markierungen_Plan_27_01.06.2021