



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Besondere Wohngebiet (WB) sind über die Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im Allgemeinen Wohngebiet werden nicht zugelassen:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Garagenbauten,
  - Tankstellen.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Besondere Wohngebiet (WB) sind über die Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

**Nachrichtliche Übernahme**

- Nicht überbaubare Fläche des bebauten Grundstücks**  
 Es gilt der § 6 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 66).

**Hinweise:**

- Kampfmittel**  
 Sollen bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungszweig, bzw. die Einsatzstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
- 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 anzuzeigen. 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 § 9 Abs. 2 LSA
- Räumlicher Geltungsbereich**  
 Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" Gemeinde Nordharz, OT Veckenstedt.
  - Baulicher Geltungsbereich**  
 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dachendeckung.
  - Genehmigungsvorbehalt**  
 Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen ist, es sei denn, die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedingt einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Nordharz. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Nordharz einzureichen.
  - Befreiungen**  
 Die Gemeinde kann auf schriftliche und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreien, wenn:
    - Gründe des Wohlens 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.
  - Dächer**
    - Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° sind nur mit roten Dachziegeln bzw. Betondecksteinen oder Äquivalentem entsprechend RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3011, 3013, 3016 oder Mischungen daraus zulässig.
    - Im Flächgebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° 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.
  - 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 Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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

Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche  
 Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche  
 Anzahl der Vollgeschosse Bauweise  
 Dachform

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat Private Grünflächen

Sonstige Pflanzzeichen

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

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13b Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordharz den Bebauungsplan Nr. 28 "Alter Stadtweg" 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: Veckenstedt  
 Flur:  
 Stand der Planunterlagen: 01.06.2021  
 Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Aktenzeichen: A18/1-1708/2010)

3. Der Gemeinderat Nordharz hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. \_\_\_\_\_ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 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 Bauplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert zu werden.

Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

5. 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 \_\_\_\_\_

6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

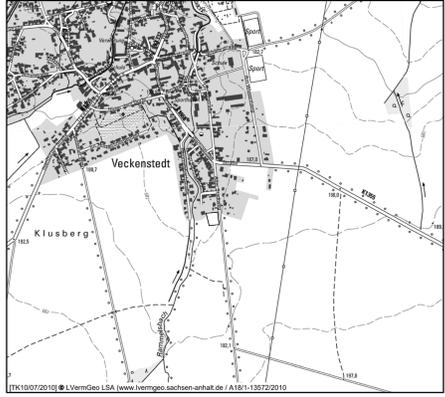
Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 28 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 \_\_\_\_\_

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde ausgearbeitet von:  
 Conterra Planungsgesellschaft mbH  
 Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz

Ilsenburg/Harz, \_\_\_\_\_



**Gemeinde Nordharz  
 - OT Veckenstedt -**

**Bebauungsplan Nr. 28  
 "Alter Stadtweg"  
 - mit integrierter örtlicher Bauvorschrift -  
 -Entwurf-**

Conterra Planungsgesellschaft mbH  
 Harzburger Straße 24  
 38871 Ilsenburg/Harz

Maßstab: 1:500  
 09.06.2021