



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (Allg.-Gebiet)  
Das allgemeine Wohngebiet gem. § 4(1) BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Sämtliche Nutzungen gem. § 4(2) Nr. 1-3 BauNVO sowie die ausnahmsweise 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.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen (Carports), Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

### Hinweise:

- Kampfmittel**  
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein tatsächlicher Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsamt, bzw. die Einsatzstelle des Landesspreng- oder der ebnungsbezogenen Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
- Bodendenkmal**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist wegen des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Harz und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Harz rechtzeitig anzuzeigen. Es wird hier insbesondere auf die §§ 9(3), 14(2) und 14(3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verwiesen.
- Denkmalschutz**  
Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gebäude Beckenstraße 12, 13 und 14 (Hofanlagen samt großflächiger Friedhöfen), die nachträglich im Denkmalschutzverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt als Bau- und Kunstdenkmale verzeichnet sind.  
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten II“ wird eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. Beiratung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig.

### Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung der Dächer

gemäß § 65 BauO LSA

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hinter den Gärten II“ Gemeinde Nordharz, OT Stapelburg.
- Sachlicher Geltungsbereich**  
Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dachendeckung.
- Genehmigungsvorbehalt**  
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen i. S. d. Abs. 1, welche die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürft einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Nordharz. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Nordharz einzureichen.
- Behaltungen**  
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**  
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 Sattelächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports sind anders als im Plangebiet untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung kleiner 20° zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Verstoß gegen diese örtliche Bauvorschrift stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 6 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) dar.  
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 6 Abs. 2 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße kann bis zu 5.000 € geahndet werden. Ordnungswidrigkeit handelt, wer im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift als Bauherr, Entwerfer, Unternehmer vorwiegend oder fehlerhaft 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 Planninhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 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 Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
	Dachform	

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privat)

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

privat Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

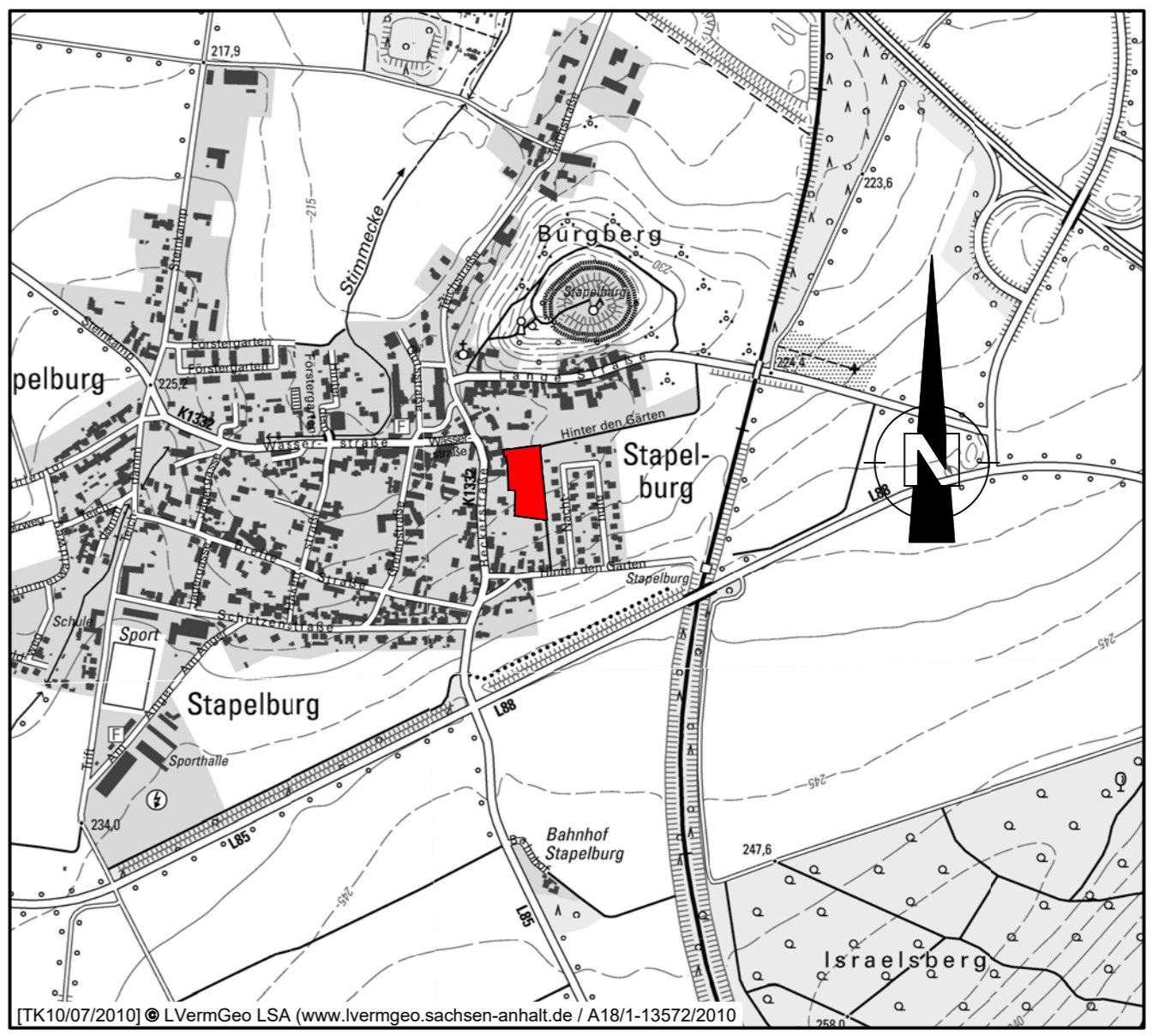
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Feuerwehrstellfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, 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 \_\_\_\_\_

**Verfahrensvermerk**

- 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 Planunterlagen: 13.04.2021  
Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Aktenzahlen: 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 ausgelegen. 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 Gemeinderat Nordharz 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 \_\_\_\_\_ 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:  
Centerra Planungsgesellschaft mbH  
Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz  
Ilsenburg/Harz, \_\_\_\_\_

**Gemeinde Nordharz  
- OT Stapelburg -**

# Bebauungsplan Nr. 27 "Hinter den Gärten II"

- mit integrierter örtlicher Bauvorschrift -  
**-Entwurf (2. Auslegung)-**

Maststab: 1:500  
11.10.2021

Centerra Planungsgesellschaft mbH  
Harzburger Straße 24  
38871 Ilsenburg/Harz