



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (Allg.-Wohnb.)
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 einsatzbezogenen Polizeieinsatzstelle 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 Halle 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 Freiflächen), 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.
- 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 beizubehaltenden Marktlage führt.
- 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 untergeordnet 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. Ordnungswidrig 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) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ) 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)

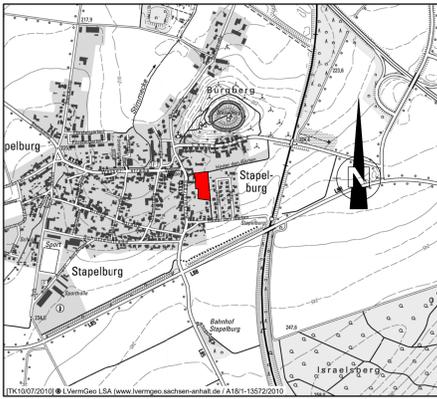
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

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 _____

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 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)-

Centerra Planungsgesellschaft mbH
Harzburger Straße 24
38871 Ilsenburg/Harz

Maststab: 1:500
11.10.2021