



### Teil B: Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind über die Statistik (Zensus), Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

- die Veranlagung des Gebiets dienen den Lieben, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) werden nicht zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbauzentren,
- Tankstellen.

**2. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind über die Statistik (Zensus), Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.

### Nachrichtliche Übernahme

**1. Nicht überbaubare Fläche des bebauten Grundstücks**  
 Es gilt der § 9 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:

**1. Kampfbild**  
 Sollen bei Erschließungsarbeiten Kampfbild gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landkreis Harz, Ordnungsgamt, bzw. die Einzahlstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

**2. Bodendenkmal**  
 Der Beginn der Entwürfe 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.

**3. Landwirtschaft**  
 Aufgrund angrenzender landschaftlichen Flächen wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Lärm- und Geruchsbelastung beim Düngen, Aussaat oder Ernte zu erwarten sein.

### Örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung der Dächer

gemäß § 65 BauO LSA

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" Gemeinde Nordharz, OT Veckenstedt.

**§2 Sachlicher Geltungsbereich**  
 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dacheneindeckung.

**§3 Genehmigungsvorbehalt**  
 Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen ist, soweit die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürftig einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde Nordharz. Die Antragsunterlagen sind in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Nordharz einzureichen.

**§4 Abweichungen**  
 Die Gemeinde kann auf schriftlichen und zu begründenden Antrag von den jeweiligen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift befreit werden, 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.

**§5 Dächer**

5.1 Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° sind nur mit roten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder Äquivalentem entsprechend RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3011, 3013, 3018 oder Mischungen daraus zulässig.

5.2 Im Flächgebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° 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.

**§6 Ordnungswidrigkeiten**  
 Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 6 Abs. 6 des Kommunalverfassungsgesetzes für die 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, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme 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 Planninhalts (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

**WA** 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

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

privat Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

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

**Legende**

456 Flurstücksnummer	Flurstücksgränze	Kanaldeckel
Geländehöhe	Fluglinie	Laubbäum
Gebäude	Zaun	Stammdurchmesser
Dachform	Böschung	Verkehrsweg

**Pflicht**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 13b Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordharz den Bebauungsplan Nr. 28 "Alter Stadtweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den vorsehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B) als Satzung und die Begründung beschlossen.

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

**Verfahrensvermerk**

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Nordharz vom \_\_\_\_\_  
 Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

2. Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Gemeinde Nordharz  
 Gemarkung Veckenstedt  
 Flur 6 und 7  
 Stand der Planunterlagen: 01.06.2021  
 Erlaubnis zur Veröffentlichung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Kartenzuschnitt: A191-17081/0210)

3. Der Gemeinderat Nordharz hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" 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 ausgelegt.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauplänen unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

4. 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 \_\_\_\_\_

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" 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 ausgelegt.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung und den Bauplänen unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

6. 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. Die Begründung wurde gestiftet.  
 Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgelegt.  
 Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Nordharz, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Alter Stadtweg" wurde ausgearbeitet von:  
 Contura Planungsgesellschaft mbH  
 Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg/Harz  
 Ilsenburg/Harz, \_\_\_\_\_

**Gemeinde Nordharz  
 - OT Veckenstedt -**

**Bebauungsplan Nr. 28  
 "Alter Stadtweg"  
 - mit integrierter örtlicher Bauvorschrift -  
 -Entwurf (erneute Auslegung)-**

Contura Planungsgesellschaft mbH  
 Harzburger Straße 24  
 38871 Ilsenburg/Harz

Maßstab: 1:500  
 28.02.2022