



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
In Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Geltungsbereich	Hof	Grundstückszufahrt	Flurstücke und Flurstücksnummern
Geplante Gebäude	Terrasse	Gebäudeeingang	bestehende Gebäude und Hausnummern
<b>Zweckbestimmung:</b>	Stellflächen	<b>FH</b> Firsthöhe	
<b>WE</b> Wohneinheiten	Private Grünflächen	<b>TH</b> Traufhöhe	
<b>H</b> Hausanschlussraum		<b>DNG</b> Dachneigung	

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**§ 1 - Vorhaben und Erschließung (§ 9 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig  
- ein Wohngebäude mit 4 altersgerechten Wohnungen  
Weiterhin sind die zu den genannten Nutzungen zugehörigen und ihnen dienenden Nebenanlagen zulässig.
- Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von den öffentlichen Straßen "Kleine Dorfstraße" und "Friedrichstraße".
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

**§ 2 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)**  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**HINWEISE**

**1. Abstandsflächen**  
Die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Tiefe der Abstandsflächen (3 m) an der Südseite des Plangebietes ist mittels Baulast zu sichern.

**2. Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

**2.1 Baufeldfreimachung**  
• Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.

**2.2 Sonstige geschützte Arten**  
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Fledermäuse, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Rat der Gemeinde Nordharz hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kleine Dorfstraße" im Ortsteil Langeln als BPlan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Nordharz hat in der Sitzung vom ..... die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

Nordharz, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Nordharz, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

3. Der Rat der Gemeinde Nordharz hat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kleine Dorfstraße" im Ortsteil Langeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Nordharz, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kleine Dorfstraße" im Ortsteil Langeln bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Nordharz, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kleine Dorfstraße" im Ortsteil Langeln wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Nordharz, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, wird durch den Rat der Gemeinde Nordharz die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kleine Dorfstraße" im Ortsteil Langeln beschlossen.

Nordharz, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeister

