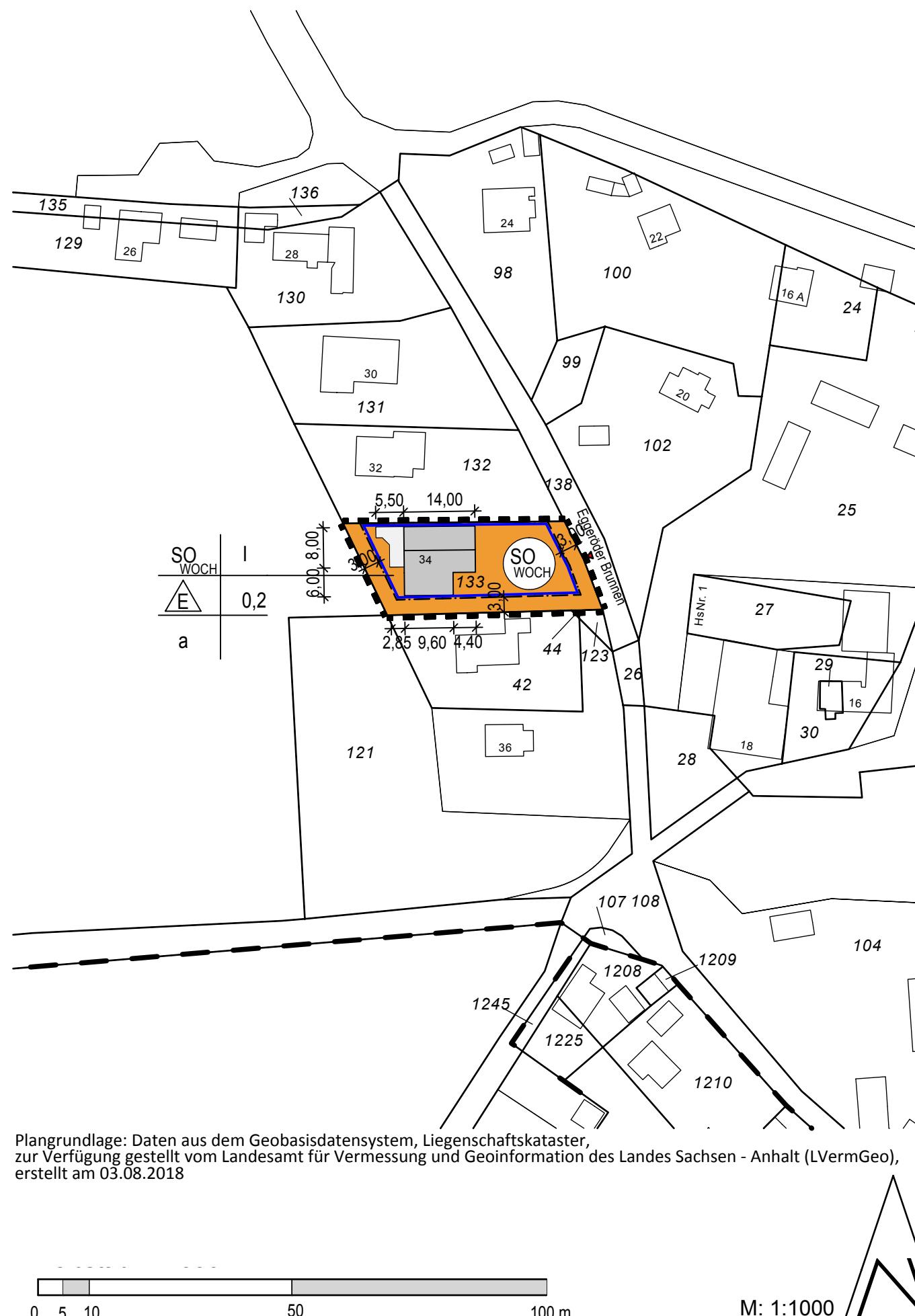


Planzeichnung - Planteil A Bebauungsplan "Eggeröder Brunnen 34"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschriftenverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Hauptsatzung der Stadt Oberharz am Brocken in der aktuellen Fassung

Planzeichnerklärung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen, Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

nur ein Einzelhaus zulässig abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

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

Flurstück mit Flurnummer

Gebäude mit Hausnummer und Terrasse, Bestand
5,00 m Bemaßung

Zufahrt

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Nur Einzelhäuser	GRZ
zulässig	

5. Textteil - Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 10 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient, Wochenendhausgebiet (SO gem. § 10 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgelegt.
2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze sowie deren Zufahrt und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
2.3 Zahl der Vollgeschosse I (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es ist ein Einzelhaus zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2 Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.
An die nördliche Grundstücksgrenze darf bis an diese heran, bis zu einer Länge von 30,00 lfm., eine grenznahe Bebauung erfolgen. Das dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes. An allen weiteren Grenzen ist ein Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
3.4 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und Zufahrten auf den nicht überbaubaren Flächen ist zulässig. Die weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasser- und gasdurchlässig landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4. Verkehrserschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Anliegerweg „Eggeröder Brunnen“.

5. Versorgungsanlagen und Leitungen

Die Anschlüsse der technischen Medien befinden sich im Osten innerhalb des Weges „Eggeröder Brunnen“. Die entsprechenden Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Ver- bzw. Entsorgung des Grundstücks erfolgt durch die in dem öffentlichen Weg vorhandenen Leitungen der Medien.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes unbebauten und unbefestigten Flächen sind als solche zu erhalten und gärtnerisch zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in seiner Sitzung am 08.10.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eggeröder Brunnen 32 und 34“ im OT Stadt Elbingerode, Stadt Oberharz am Brocken gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB üblich im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken Nr. 16/2024 vom 30.10.2024 bekannt gemacht worden.
Der Geltungsbereich wurde mit Stand 14.01.2025 geändert, so dass der Bebauungsplan nunmehr nur für das Grundstück 34 Eggeröder Brunnen gilt, d.h. für das Flurstück 133, Flur 25, Gemarkung Elbingerode

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung im Internet sowie zusätzlich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich der Umweltprüfung in der Fassung Februar 2025 im Rathaus der Stadt Oberharz am Brocken vom 17.03.2025 bis 16.04.2025 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die öffentliche Auslegung wurde im Internet und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Oberharz am Brocken Nr. 03/2025 vom 14.03.2025 bekannt gemacht.

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.03.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung Februar 2025 aufgefordert worden.

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in seiner öffentlichen Sitzung am . 2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Eggeröder Brunnen 34“ im OT Stadt Elbingerode, Stadt Oberharz am Brocken, Fassung2025 beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt und den Entwurf Fassung 2025 einschließlich der Begründung und des Umweltberichts für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom . 2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung2025 aufgefordert worden.

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, den

Siegel Bürgermeister

Präambel

Satzung der Stadt Oberharz am Brocken über den Bebauungsplan „Eggeröder Brunnen 32 und 34“ im OT Stadt Elbingerode, Stadt Oberharz am Brocken.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 geändert worden ist, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Eggeröder Brunnen 34“ im OT Stadt Elbingerode, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1000
Planzeichnerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen



Übersichtsplan, o.m., genordet, Quelle: google earth, Auszug vom 04.03.2025

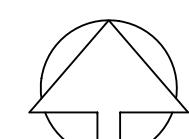
Bebauungsplan "Eggeröder Brunnen 34" im OT Stadt Elbingerode

Stadt Oberharz am Brocken
OT Stadt Elbingerode

Landkreis Harz

Fassung: Entwurf

Stand: September 2025



Maßstab: 1:1000

0 5 10 50 100 m

Landschaftsarchitektur
Stadt * und Dorfplanung
Aschersleben
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin
ASD
Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefax: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18