

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert**,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie**
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsgrundlagen sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)**.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB und des § 10 BauGB wird mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Oberharz am Brocken vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Braunlager Straße" in Elend als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht genehmigt.

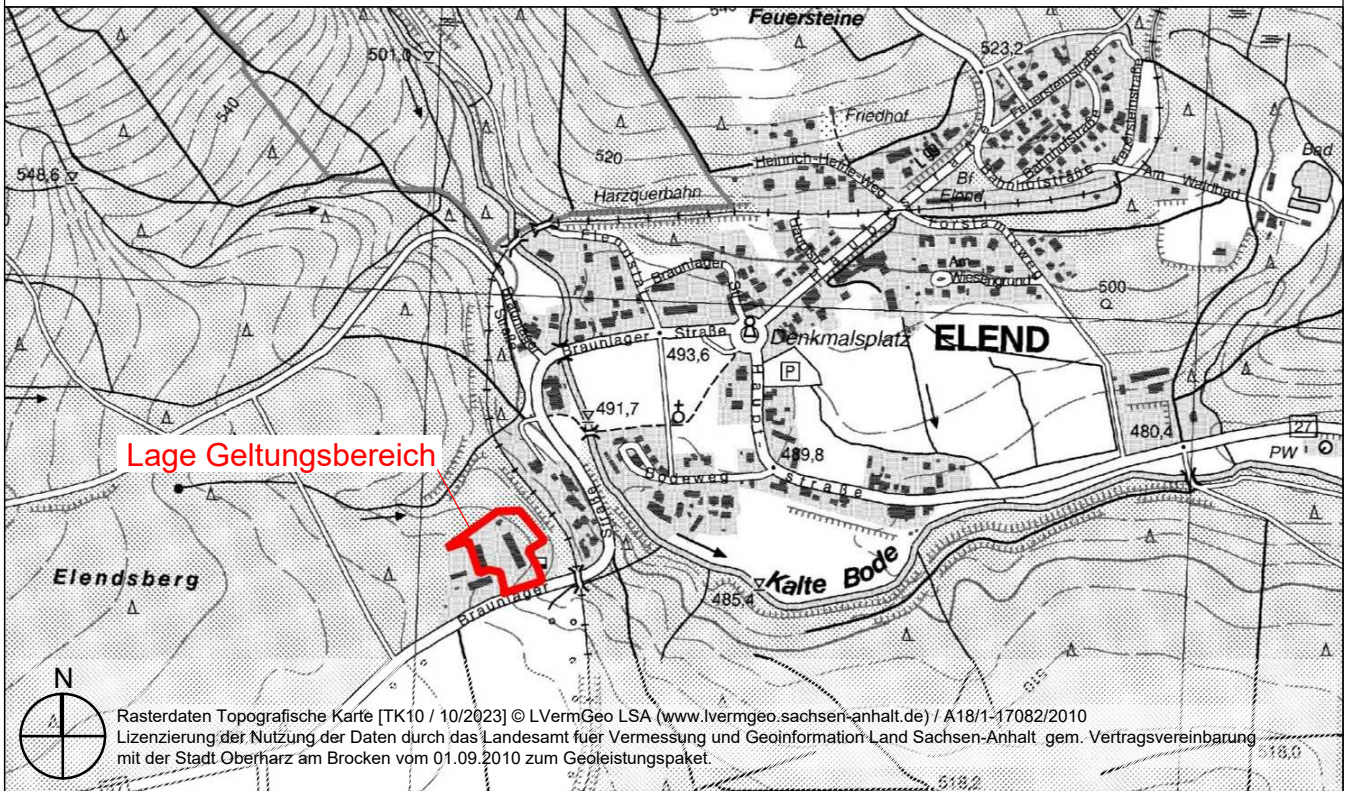
Elbingerode, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Braunlager Straße" Stadt Oberharz am Brocken, Ortsteil Elend Entwurf



Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe

Büro Braunschweig
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Büro Hessen
Teichstraße 1
38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:
Zi

Datum:
Oktober 2023

Geprüft:
Wd

Rev.-Nr.:
06

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

DARSTELLUNGEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Geplante Gebäude

Zweckbestimmung:

- WS Kfz-Werkstatt
- WP Waschplatz
- GAR Einzelgarage
- BÜRO Büro / Sozialräume
- KH Köhlerhütte - Aufenthaltsraum
- WC/D Sanitäre Einrichtungen (WC / Dusche)



abzubrechende Gebäude



Gemeinsame Zufahrt



Hofflächen Garagen und Kfz-Werkstatt



Stellflächen Wohnmobile



Grundstückszufahrt



Gebäudeeingang



Private Grünflächen



Private Waldflächen

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich



Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten
- der Eigentümer, Betreiber und Nutzer der Anlagen auf den Flurstücken 36, 37, 38 und 39
- der Erschließungs- und Leitungsträger sowie
- der Rettungsdienste

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unterirdische Versorgungsleitungen

Leitungstrasse der Telekom, in Betrieb

Leitungstrasse der Telekom, außer Betrieb

Elektroleitung

Anbauverbotszone an der B 27

Grenze Anbauverbotszone
gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA
20 Meter zum befestigten Fahrbahnrand

ANGABEN BESTAND

526,0 Höhenpunkt über Normalhöhe Null (NHN)

37 Flurstücke und Flurstücksnummern

Flur 2 / Flur 6 Grenze der Flur mit Angabe der Flurnummern

bestehende Gebäude

Rand der befestigten Fahrbahn

TW Anschlusspunkt Trinkwasserversorgung

SW Anschlusspunkt Schmutzwasserentsorgung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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

- 1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig
 - eine Kraftfahrzeugwerkstatt und ein zugehöriges Büro mit Sozialräumen,
 - 8 Einzelgaragen,
 - Stellplatzflächen für Wohnmobile,
 - ein Gebäude mit sanitären Einrichtungen (WCs, Duschen),
 - eine Köhlerhütte als Aufenthaltsraum.Weiterhin sind die zu den genannten Nutzungen zugehörigen und ihnen dienenden Nebenanlagen zulässig.
- 3) Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der öffentlichen "Braunlager Straße".
- 4) 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 - Geschossigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Im Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

§ 3 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

- 1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 5 m nicht überschreiten.
- 2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 7,5 m nicht überschreiten.
- 3) Davon abweichend beträgt die maximale Höhe der Köhlerhütte 10 m.
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Köhlerhütte ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 4 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

- 1) Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenlage von 526 m bezogen auf NHN, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- 2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.
Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.
Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).
- 3) Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Köhlerhütte ist die Oberkante baulicher Anlagen.
Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.

§ 5 - 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.

§ 6 - Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)

1) VASB 1 – Bauzeitenregelung/Baufeldberäumung bezogen auf den gesamten Geltungsbereich

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

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.

Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

2) VASB 2 – Besatzkontrolle und ggf. Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen (Höhlen-/Nischenbrüter) bezogen auf das abzubrechende ehemalige Wohngebäude Braunlager Straße 13

Es ist eine Nachweiskontrolle auf Besatz durch Fledermäuse bzw. Nischen-/ Höhlenbrüter (Avifauna) vor bzw. während der Abbrucharbeiten am ehem. Wohngebäude durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen - insbesondere Absuche nach Kot, Fettabrieb oder Fraßresten für Fledermäuse sowie die Kontrolle auf das Vorhandensein von Altnestern oder Nestrelikten von Nischen-/Höhlenbrütern.

Sollten Fledermausquartiere in dem abzubrechenden ehem. Wohngebäude vorgefunden werden, ist für jedes Fledermausquartier ein Ersatzquartier in Form eines Fledermausspaltenkastens mit Wochenstubeneignung im Nahbereich des Eingriffsbereiches neu geschaffen werden.

Der Standort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreis Harz abzustimmen.

Es wird empfohlen, dauerhafte Nistkästen aus Holzbeton zu verwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Lage im Radonvorsorgegebiet (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 123 StrlSchG Abs. 1 und § 154 StrlSchV)

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Radonvorsorgegebiet gem. § 121 StrlSchG sind nachstehende Vorgaben bei der Bauausführung zu beachten:

- 1) Die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz müssen eingehalten werden (§ 123 StrlSchG Abs. 1 Nr.1).
- 2) Zusätzlich muss mindestens eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:
 - Begrenzung der Rissbildung in Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile (gem. § 154 Nr. 3 StrlSchV),
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen (gem. § 154 Nr. 5 StrlSchV).

2. Lage im Trinkwasserschutzgebiet "Rappbode-Talsperre" (STWSG0132)

Das Plangebiet befindet sich gem. Beschluss Nr. 30-VI/75 vom 01.05.1975 in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwassereinzugsgebietes der Rappbode-Talsperre.

Die Schutzzone III unterliegt demgemäß Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverböten und Auflagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

3. Vorgaben zum Leitungsschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Leitungstrassen und zugehörigen Anlagen ist Folgendes zu berücksichtigen:

3.1 Allgemein

1. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
2. Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Versorgungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
3. Die Bebauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Versorgungsträger zulässig.
4. Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Versorgungsträger spätestens 10 Werktag vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.

Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzuzeigen.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Versorgungsträger beauftragten Sicherheitsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Versorgungsträgers begonnen oder durchgeführt werden.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

Alle Auflagen der zuständigen Versorgungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

3.2 Kommunikationsleitungen der Telekom

Bei den Leitungstrassen der Telekom ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

In Betrieb

Die in Betrieb befindlichen Leitungen können in Abstimmung mit der Telekom auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

Hierzu ist vor Maßnahmenbeginn mit der Telekom in Verbindung zu treten. Sämtliche Arbeiten, die mit einer möglichen Verlegung in Zusammenhang stehen, bedürfen der Zustimmung der Telekom.

Außer Betrieb

Die in der Planzeichnung dargestellte Leitung außer Betrieb kann mit Zustimmung der Telekom falls nötig gekappt werden.

Hierzu ist vor Maßnahmenbeginn mit der Telekom in Verbindung zu treten. Sämtliche Arbeiten, die mit einer möglichen Kappung in Zusammenhang stehen, bedürfen der Zustimmung der Telekom.

3.3 Elektro-Leitungen der Avacon

Die im Plangebiet verlaufenden Niederspannungsleitungen der Avacon dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Mögliche Berührungspunkte oder ggf. eine Umverlegung sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke ist gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Vor geplanten Bautätigkeiten sind Leitungsauskünfte bei der Avacon einzuholen.

4. Anbauverbotszone an der Huylandstraße (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 StrG LSA)

Im Bereich zwischen der nachrichtlich übernommenen Grenze der Anbauverbotszone gem. § 24 StrG LSA und dem befestigten Fahrbahnrand der Braunlager Straße sind unzulässig:

- Hochbauten jeder Art,
- bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen und
- Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

1.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen

- Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Sollte die Baufeldfreimachung nicht spätestens 1 Woche nach Gehölzentnahme erfolgen, kann sie ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar durchgeführt werden.
- Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.

1.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen oder 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.

2. Trinkwasserschutz

Die Realisierung der Vorhaben hat so zu erfolgen, dass es während der Bauausführung und bei der Nutzung des Grundstückes nicht zur Verunreinigung von Gewässer oder des Grundwassers kommen kann. Es ist durch bauliche Vorkehrungen auszuschließen, dass wassergefährdende Stoffe wie Treib- und Schmierstoffe, Öle, Farben, Lacke, Pflanzenschutz- und Unkrautbeseitigungsmittel in den Untergrund gelangen können.

3. Sicherung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche sind für alle Begünstigten mittels Baulast bzw. Eintrag ins Grundbuch zu sichern.

4. Sicherung der Zufahrt

Für die bereits vorhandene Zufahrt zum Grundstück bzw. Ausfahrt zur B 27 ist aufgrund der Nutzungsartenänderung von bzw. zu der B 27 im Regionalbereich West der Landesstraßenbaubehörde (LSBB), Fachbereich 23, ein Antrag auf Sondernutzung zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Braunlager Straße" in Elend beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Braunlager Straße" in Elend wurden die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB vom 27.03.2023 bis 12.05.2023 durchgeführt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Braunlager Straße" in Elend wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Der Beschluss vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Braunlager Straße" in Elend wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis mit der Begründung und dem Umweltbericht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt 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.

6. Die Stadt Oberharz am Brocken hat mit Beschluss des Stadtrats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Braunlager Straße" in Elend gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Elbingerode, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Braunlager Straße" in Elend, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elbingerode, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Braunlager Straße" in Elend wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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.

Elbingerode, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister