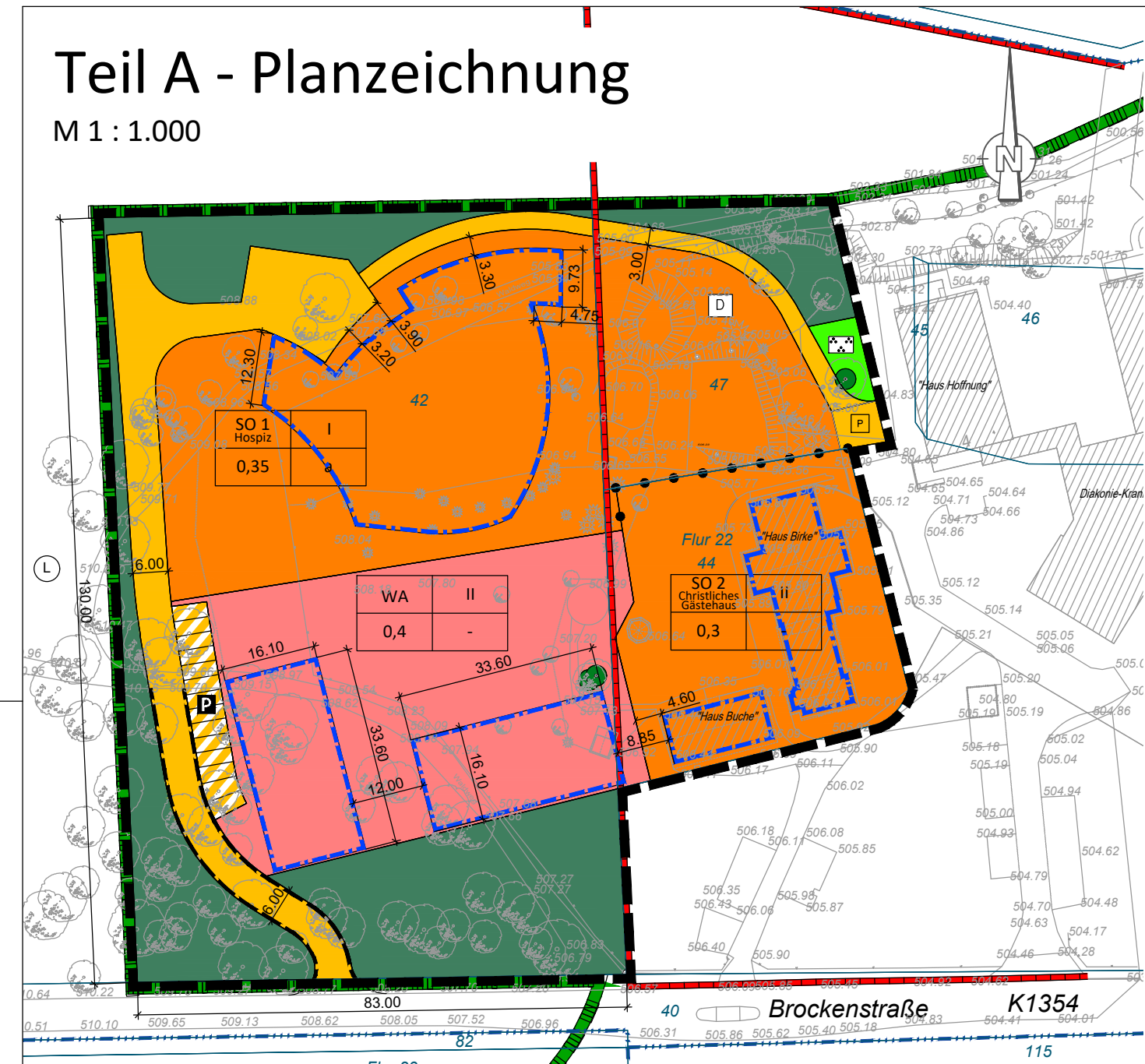


Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage:
[Liegenschaftskarte/ November 2021] ©LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /

Teil B - Textliche Festsetzungen I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Hospize
 - notwendige Stellplätze im Sinne des § 48 Abs. 1 BauO LSA und deren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Einfriedungen
 - Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden

- Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Christliches Gästehaus“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Christliche Gästehäuser
 - notwendige Stellplätze im Sinne des § 48 Abs. 1 BauO LSA und deren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Einfriedungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

3. Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude zulässig, in denen über die Anforderungen in § 49 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA hinaus alle Wohnungen barrierefrei im Sinne des § 2 Abs. 9 BauO LSA sind und somit für eine Nutzung durch Wohnen für ältere Menschen (ca. 60 Jahre und älter) geeignet sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist in teildurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016)“, von höchstens 0,7 zu befestigen.

- Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung mit Ausnahme der Beseitigung oder des Abschneidens von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen wie insbesondere die Errichtung einer Baustraße oder von Lagerflächen, das Entfernen der Krautschicht, das Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten sind außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 15. März und dem 15. Juli durchzuführen.

- Das Baufeld ist zur Hauptlaichwanderungszeit des Feuersalamanders während des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. April möglichst vollständig, zumindest zu den angrenzenden Waldflecken und dem Bachtal, durch einen Amphibienschutzzaun wirksam gegen durchwandernde laichbereite Feuersalamander und andere Amphibienarten funktionsbereit abzusperren.
- Innerhalb des Plangebietes dürfen Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückseinfriedungen Höhen ab 10 cm sowie Kantentlängen >30 m quer zur Hauptwanderrichtung der Amphibien nicht verbaut werden.
- Entwässerungsschächte sind mit einem engstrebigen Rost mit <1,6 cm Strebenabstand zu versehen, eventuell eingehängte Schlammeimer sind zu lochen.
- Kellerfensterschächte und offene Kellertreppen innerhalb des Plangebietes sind mit Ausstiegshilfen für Amphibien zu versehen.
- In der Hauptlaichzeit der Amphibien vom 1. März bis zum 31. Mai länger sind offen stehende Baugruben, Schächte u. ä. zu vermeiden, gefangene Tiere sind freizusetzen.
- Zur Überwachung und Gewährleistung der Umsetzung der natur- bzw. artenschutzfachlichen Maßnahmen der textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.7 ist für das Vorhaben eine Umweltbauleitung durch ein Fachbüro einzusetzen. Diese ist zeitlich mindestens vor Baubeginn in die Ablaufplanung einzubeziehen, insbesondere um diese Festsetzungen zu realisieren.

5. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf einer Teilfläche der privaten Straßenverkehrsfläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Breite der Verkehrsfläche festgesetzt. Zum Gehrecht im Sinne dieser Festsetzung gehören das Begehen, das Befahren mit Fahrrädern, Krankenfahrstühlen und Fahrzeugen ohne Motorkraft sowie das Reiten. Es schließt auch Skifahren, Rodeln, Klettern, Spielen sowie ähnliche Betätigungen zu Fuß ein.

II Örtliche Bauvorschrift als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachform

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist bei Dächern von Gebäuden eines Hospizes als Dachform nur das Flachdach zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind bei Dächern von Wohngebäuden nur Dächer mit einer Neigung zwischen 19° und 46° zulässig.

Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Oberharz am Brocken.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

¹ Die Norm wird in den Räumen des Bauamtes der Stadt Oberharz am Brocken, Nordhäuser Straße 3, 38899 Hasselfelde während der Sprechzeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten und kann bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet WA	(§ 4 BauNVO)
SO 1 Hospiz	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Hospiz	(§ 11 BauNVO)
SO 2 Christliches Gästehaus	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Christliches Gästehaus	(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	private Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Wald

	Wald	(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
--	------	---------------------------

6. Grünflächen

	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
		(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

7. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Landschaftsschutzgebiet	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

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

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

11. Bestandsangaben

	Flurgrenze		Gebäudebestand mit Hausnummer		Wege
	Flurstücksgrenze		Baum		Höhenangaben
	Flurstücksnummer				Straßenleuchte

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Satzung beschlossen.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024 Bürgermeister

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 13.09.2022. Der Beschluss wurde am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024 Bürgermeister

- Der vom Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken am ____.2023 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 18.12.2023 bis zum 22.01.2024 während der üblichen Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024 Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____.2023 sowie am ____.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024 Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B), wurde am ____.2023 vom Stadtrat der Stadt Oberharz am Brocken als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024 Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift (Teil B) und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024

Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ____.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____.2023 in Kraft getreten.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024

Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stationäres Hospiz in Elbingerode“ im Ortsteil Elbingerode ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Oberharz am Brocken, ____.2024

Bürgermeister

Stadt Oberharz am Brocken, Bebauungsplan „Stationäres Hospiz in Elbingerode“



Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 20.02.2024



Kartengrundlage:
[Topografische Karte/ Februar 2018] ©LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13889/2010

PLANVERFASSER:

Stadt Oberharz am Brocken
Markt 1 - 2
38875 Oberharz am Brocken,
Ortsteil Stadt Elbingerode (Harz)

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebiß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d