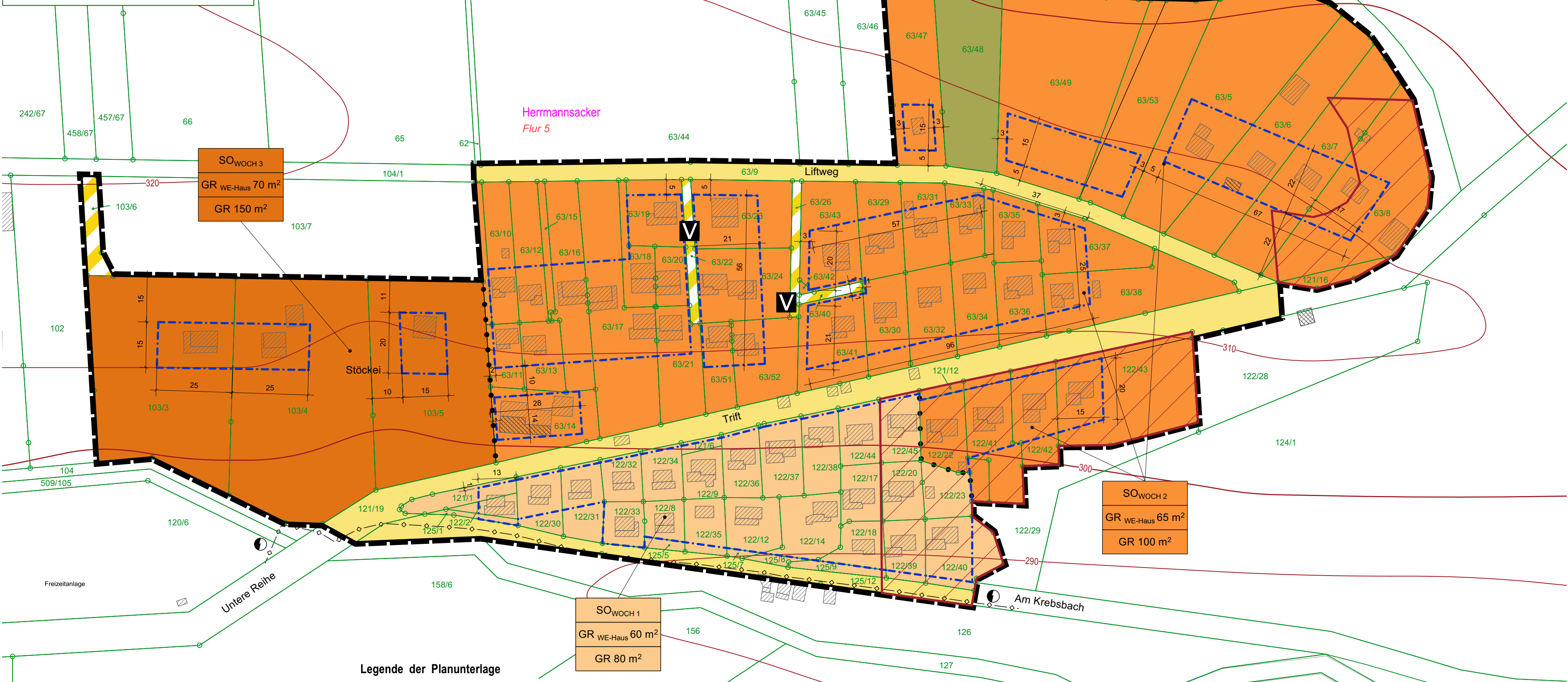


Teil 1 - GB 1

Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG "Alter Stolberg" sowie im Naturpark "Südharz"



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- sonstige Bauwerke
- Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt
- Flurstücksummer
- Hermannsacker Gemarkung
- Flurnummer
- Höhenlinie

Maßstab im Original 1 : 1000

Teil 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 10 BauNVO)

§ 1 (1) In den **Sondergebieten SO_{WOCH 1-3}** gem. § 10 (3) BauNVO sind folgende baulichen Anlagen allgemein zulässig:

- ein Wochenendhaus pro Grundstück,
- ein Stellplatz oder eine Garage/Carport (gem. § 12 BauNVO) pro Wochenendhaus,
- Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

§ 1 (2) Wochenendhäuser sind als Einzelhäuser zu errichten. Die Errichtung von Hausgruppen wird ausnahmsweise und begrenzt auf 2 Wochenendhäuser pro Hausgruppe zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige **Grundfläche (GR) je Wochenendhaus** gem. § 10 (3) BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

- Sondergebiet SO_{WOCH 1} mit einer Größe von maximal 60 m²
- Sondergebiet SO_{WOCH 2} mit einer Größe von maximal 65 m²
- Sondergebiet SO_{WOCH 3} mit einer Größe von maximal 70 m².

§ 2 (2) Zusätzlich dazu wird die zulässige **Grundfläche gem. § 19 BauNVO** im

- Sondergebiet SO_{WOCH 1} mit einer Größe von maximal 80 m²
- Sondergebiet SO_{WOCH 2} mit einer Größe von maximal 100 m²
- Sondergebiet SO_{WOCH 3} mit einer Größe von maximal 150 m² festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO_{WOCH 1-3} erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

§ 4 Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) BauGB)

§ 5 (1) In den als Sondergebiet SO_{WOCH 1}, SO_{WOCH 2} und SO_{WOCH 3} festgesetzten Flächen ist je angefangene 100m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO

- mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum (Hochstamm) und
- eine mindestens 1,5-reihige standortgerechte Strauchhecke aus einheimischen Laubsträuchern auf einer Länge von 10m (oder alternativ 3 Laubsträucher als Gruppe) anzupflanzen.

Ist die Neuanpflanzung innerhalb der Sondergebietsfläche SO_{WOCH 1} nicht möglich, kann diese gem. Maßnahmenblatt M1 (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 2 erfolgen.

§ 5 (2) Vorhandene sowie neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume:	mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung) mögliche Wuchshöhe bis 20 m Höhe Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B. Baumscheibe mindestens 6 m ²
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Teil 4

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Altlastverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.

4. Leitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten. Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsleitungen sowie Mitteldruck-Gasleitungen der Nordhausen Netz GmbH. Der Leitungsverlauf ist der Stellungnahme der Nordhausen Netz GmbH vom 26.09.2020 (in der Verfahrensakte) zu entnehmen.

5. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

6. LSG „Alter Stolberg“

Die Bungalowsiedlung liegt im Geltungsbereich des mit Beschluss Nr. 92-18/70 über die Erklärung von Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten vom 25.08.1970 rechtskräftig festgesetzten LSG „Alter Stolberg“.

Entsprechend der Intentionen des § 36 (4) ThürNatG ist bei vorgesehener Bebauung, bei erheblichen Änderungen an der Bebauung sowie der Nutzungsänderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis gem. § 36 (5) ThürNatG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. waldrechtliche Belange

Teile des Plangebietes grenzen direkt an Waldflächen an. Innerhalb des dargestellten Waldabstandsbereiches im südöstlichen Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 26 (5) ThürWaldG erforderlich.

8. Geologischen Verhältnisse und Belange

Im Plangebiet sind keine Erdfälle oder -senken bekannt, jedoch sind im näheren Umfeld (ca. 1,5 km südwestlich) zahlreiche Subrosionsobjekte innerhalb des Werra-Anhydrit erfasst. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Erdfälle oder -senken auftreten. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten Baugrunduntersuchungen unter Beachtung der geologischen Situation vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. (bohrarchiv@tlu.uni-thueringen.de) Außerdem ist nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich die Übergabe der Schichtenverzeichnis- und Erkundungsdaten und Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

9. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 6

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 15.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ der Gemeinde Harztor gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ der Gemeinde Harztor wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den (Siegel) (Kliente) Stadtplanungsbüro

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfes vom 21.10.2019 bis 26.11.2019 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.11.2019 aufgefodert worden.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 03.09.2020 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden gemäß § 3 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.10.2020 aufgefordert worden.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

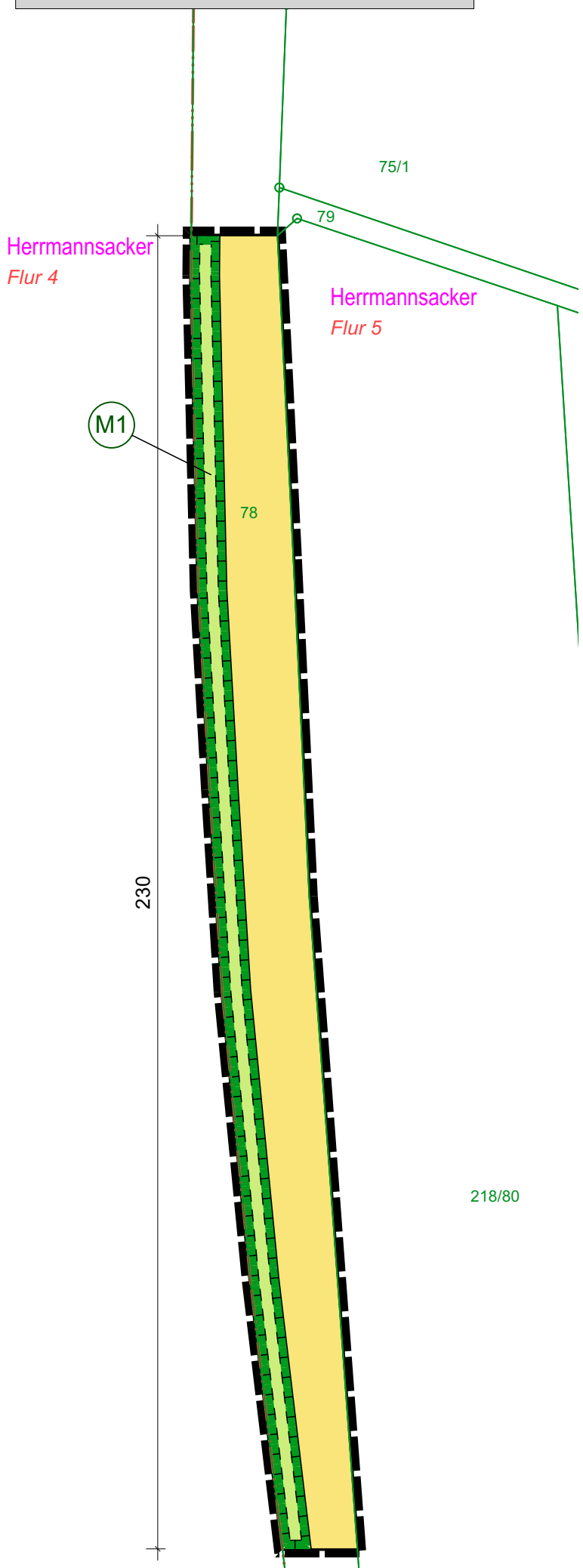
Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden

Mit Schreiben vom 30.03.2021 sind die von der Planung berührten Behörden gemäß § 4a (3) BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2021 aufgefordert worden.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Teil 1 - GB 2

Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2

Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO_{WOCH 1} Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO)
 - SO_{WOCH 2} Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO)
 - SO_{WOCH 3} Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wochenendhausgebiet (§ 10 (3) BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GR_{WE-Haus} Grundfläche je Wohnhaus als Höchstmaß
 - GR absolute Grundfläche je Baugrundstück als Höchstmaß
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- 04 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 08 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Mittelspannungsleitung Strom (nachrichtliche Übernahme)
- 09 GRÜNFLÄCHEN**
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
- 13 SCHUTZ, PFLEGE ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 05 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
 - 30 m Abstand zur Waldgrenze gem. § 26 (5) ThürWaldG

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom übereinstimmen.

Arten, den (Siegel) Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – Katasterbereich Artern –

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor hat am 23.06.2021 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2021.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Genehmigung

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ der Gemeinde Harztor wurden am gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Nordhausen zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch

Bescheid vom Az.: (unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Harztor ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom Az.: aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausfertigt.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ der Gemeinde Harztor ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBevKO

in Kraft.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ der Gemeinde Harztor sind

- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der Aufstellung des des Bebauungsplanes „Bungalowsiedlung Hermannsacker“ gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Harztor, den (Siegel) (Kliente) Bürgermeister

Gemeinde Harztor

Bebauungsplan "Bungalowsiedlung Hermannsacker"

Quelle: Karte: Geoproyectportal © Geo-IT Freistaat Thüringen www.geoproyectportal.th.de/geodaten/ - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab	1 : 1.000	Datum	Juni 2021
		Rechtsplan	

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEISSNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03611990919
Internet: www.mep-plan.de
E-Mail: info@mep-plan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.