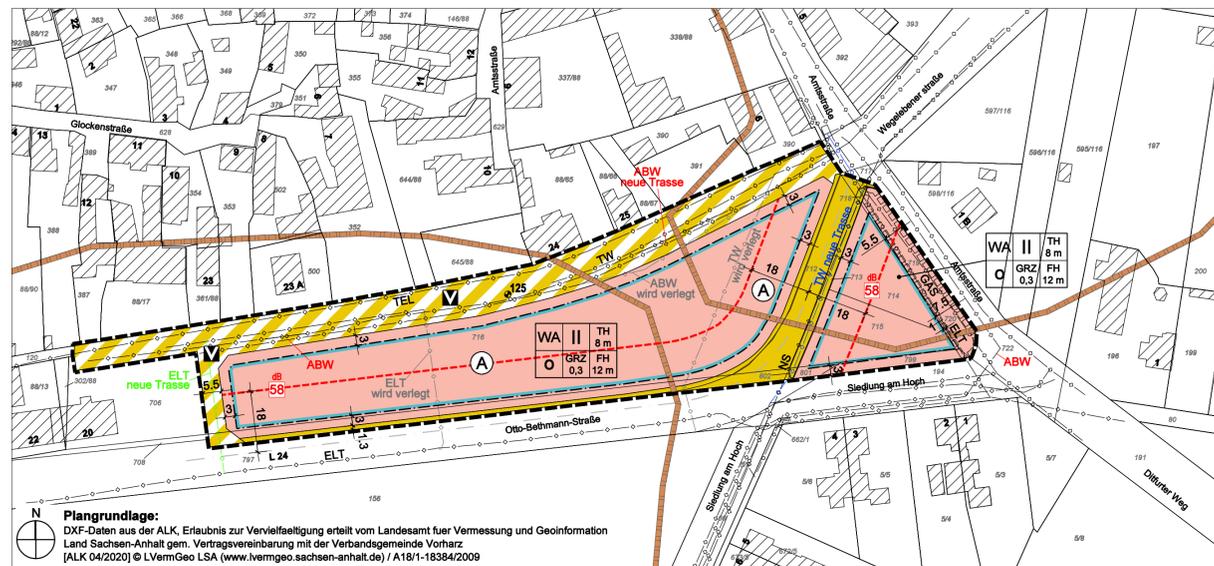
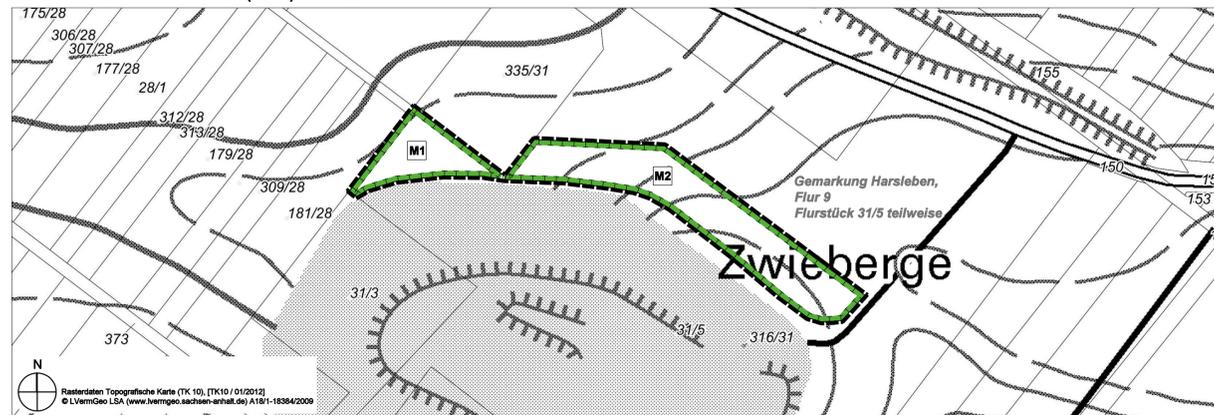


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



EXTERNE MAßNAHMENFLÄCHEN (Teil B) M 1:2.000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
ELT: Versorgungsleitung Elektro
TEL: Versorgungsleitung Telekom
GAS: Versorgungsleitung Erdgas
TW: Versorgungsleitung Trinkwasser
ABW: Versorgungsleitung Abwasser
NS: Versorgungsleitung Niederschlagswasser
Abgrenzung Denkmalbereich
Archäologisches Flächendenkmal
Freiflächen-Isophone
Mitte der Fahrbahn "Otto-Bethmann-Straße"
Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalhöhe Null (NHN)

ANGABEN BESTAND

- 543 Flurstücke und Flurstücksnummern
16 Gebäude und Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

- § 1 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.
2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 12 m nicht überschreiten.
§ 2 - 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 eine Höhe von 125 m über Normalhöhennull (NHN).
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) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.
§ 3 - 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. Dies gilt nicht für die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
§ 4 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

§ 5 - Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1) Schutzbedürftige Räume
Schutzbedürftige Räume sind:
- Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungstätigkeiten,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
2) Schallschutzanforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Räume
Auf den der Otto-Bethmann-Straße (L 24) zugewandten Seiten von Gebäuden müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Türen
- von schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R' w, res) von mindestens 39 dB(A) aufweisen (z.B. Fenster mindestens Schallschutzklasse SK 3).
Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern im Einzelfall die Erforderlichkeit eines geringeren Bau-Schalldämmmaßes für die schutzbedürftigen Räume (mindestens jedoch 30 dB) nachgewiesen wird.
Ohne Einzelfallnachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die der Otto-Bethmann Straße abgewandten Gebäudeseite wie folgt gemindert werden:
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei Innenhöfen um 10 dB(A).

Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern im Einzelfall die Erforderlichkeit eines geringeren Bau-Schalldämmmaßes für die schutzbedürftigen Räume (mindestens jedoch 30 dB) nachgewiesen wird.

- 3) Schutzbedürftige Freiflächen
Zwischen der "Otto-Bethmann-Straße" / Landesstraße 24 (L 24) und den in der Planzeichnung gekennzeichneten Freiflächen-Isophonen sind die schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Balkone etc.) an den der L 24 abgewandten Gebäudeseiten der künftigen Wohngebäude anzuordnen.
Alternativ sind hiervon abweichende Anordnungen zulässig, sofern im Einzelfall die Einhaltung des Beurteilungspegels von 58 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf die Pegelminderung durch vorgelagerte Gebäude und andere Hindernisse in Ansatz gebracht werden.
4) Der Nachweis für die Einhaltung der Vorgaben aus § 5 Abs. 1 - 3 der textlichen Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

§ 6 - Leitungsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- a) In der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind unzulässig:
- Gebäude aller Art,
- Gründungen aller Art tiefer als 0,8 m unterhalb der Geländeoberfläche,
- Gehölze, die tiefer als 0,8 m unterhalb der Geländeoberfläche wurzeln.
b) Baumplantagen haben im gesamten Plangebiet von der Stammachse des Baumes bis zur Leitungssache der unterirdischen Leitungen einen Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
§ 7 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind auf den externen Maßnahmenflächen folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):
1) Maßnahme M1: Anlage eines Feldgehölzes mit breitem Saum
Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche sind insgesamt 65 Gehölze (Bäume und Sträucher) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen sind gemäß nachstehender Auflistung umzusetzen.

Artenliste Bäume

Table with 3 columns: Artenbezeichnung, Pflanzqualität, Anzahl. Lists trees like Quercus robur, Tilia cordata, Acer campestre, Sorbus torminalis, Pyrus pyraaster.

Table with 3 columns: Artenbezeichnung, Pflanzqualität, Anzahl. Lists shrubs like Cornus sanguinea, Rosa canina, Crataegus monog., Lonicera xylosteum.

Die Anbindung der Jungbäume mittels Pflanzpfahl ist in den ersten 5 Standjahren zwingend erforderlich.

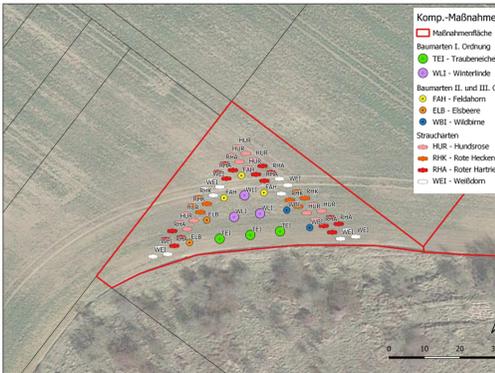
Artenliste Sträucher table with columns: Artenbezeichnung, Pflanzqualität, Anzahl.

- Die Gehölze sind in einem Pflanzverband von etwa 8 m (Reihenabstand) x 8 m (Pflanzenabstand) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sollen versetzt, in einem Dreiecksverband angeordnet sein (siehe nachfolgendes Pflanzschema).
Die Sträucher sind in Gruppen à 3 - 6 Pflanzen in einem Pflanzverband von 3 (Reihenabstand) x 3 m (Pflanzenabstand) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sollen versetzt, in einem Dreiecksverband angeordnet sein (siehe Pflanzschema).
Der nördlich vorgelagerte Krautsaum ist einmal jährlich, analog zur Maßnahme M2 zu mähen.
Gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist ab März 2020 für die Pflanzung ausschließlich Pflanzgut mit zertifizierter regionaler Herkunft aus dem mitteldeutschen Berg- und Hügelland zu verwenden. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsachweis zu erbringen.

Die Gehölzpflanzungen sind wie folgt auszuführen und zu pflegen:

- Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden. Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden. Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm.
Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.
Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 4-jährige Entwicklungspflege auszuführen.
1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)
Es ist ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss durchzuführen (z.B. Einzäunung oder einzeln i.V.m. Dreibock).

Pflanzschema Maßnahme M1



2) Maßnahme M2: Entwicklung einer arten- und blütenreichen Hochstaudenflur durch dauerhaften Bewirtschaftungsverzicht auf einer Ackerfläche und gelenkte Sukzession
Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine arten- und blütenreichen Hochstaudenflur auf einem etwa 30 m breiten Ackerstreifen auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Ackerfläche zu entwickeln (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
Die Fläche ist nach Norden, z.B. durch Eichenpflähe, deutlich zu kennzeichnen und gegen versehentlichen Umbruch zu sichern.
Pflege:
Der Aufwuchs entsteht durch Selbstbegrünung direkt auf dem Stoppelacker. Eine Ansaat ist nicht vorgesehen.
Die Fläche ist 1-mal pro Jahr bis zum 15.11. zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Zum Schutz von Bodenbürrern dürfen im Zeitraum vom 01.04. - 31.07. eines Jahres keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.
Zeitraum für Mahd 01.08. - 15.11.
Um niedrigwüchsige Kräuter zur Samenreife gelangen zu lassen sowie zur Schonung bodennah lebender Arten hat die Pflege als Hochschnitt, d.h. Schnitthöhe >10 cm, zu erfolgen.
Der Einsatz von Pestiziden und Dünger ist nicht zulässig.
Bei starkem Auftreten von Problemkräutern (z. B. Acker-Kratzdistel, Weißer Gänsefuß, Stumpflättriger Ampfer) ist ein Schröpschnitt vor der Samenreife zulässig. Ein Schröpschnitt ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3) Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen
Alle Pflanzungen und Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Baubeginn vorzunehmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich befinden sich archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Die genaue Lage und Ausdehnung ist unbekannt; die ungefähre Lage wurde aus dem Flächennutzungsplan in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie übernommen.
Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Der Bauherr hat sich rechtzeitig - mindestens jedoch 4 Wochen vor Baubeginn - mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

HINWEISE

- 1. Entsorgung des Niederschlagswassers
Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist seit dem 01.01.2021 der Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorhaz zuständig. Dementsprechend sind die Anschluss- bzw. Versickerungsmöglichkeiten mit dem TAZV Vorhaz abzuklären.
2. Satzung über den Schutz des Baumbestandes für die Gemeinde Harsleben im Landkreis Halberstadt (Baumschutzsatzung)
Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Kleinclimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird in der Gemeinde Harsleben der Baumbestand nach Maßgabe der hier seit 1992 geltenden Baumschutzsatzung (geändert 2001, Änderung in Kraft getreten am 01.01.2002) geschützt.
Die Vorgaben der Baumschutzsatzung gelten auch für den Gehölzbestand im Plangebiet. Sie sind unbeschadet der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Harsleben hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben wurden die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom bis durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Harsleben hat in der Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Beschluss vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Vorhaz 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 Gemeinde Harsleben hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Harsleben, den (Siegel)
Bürgermeisterin

Harsleben, den (Siegel)
Bürgermeisterin

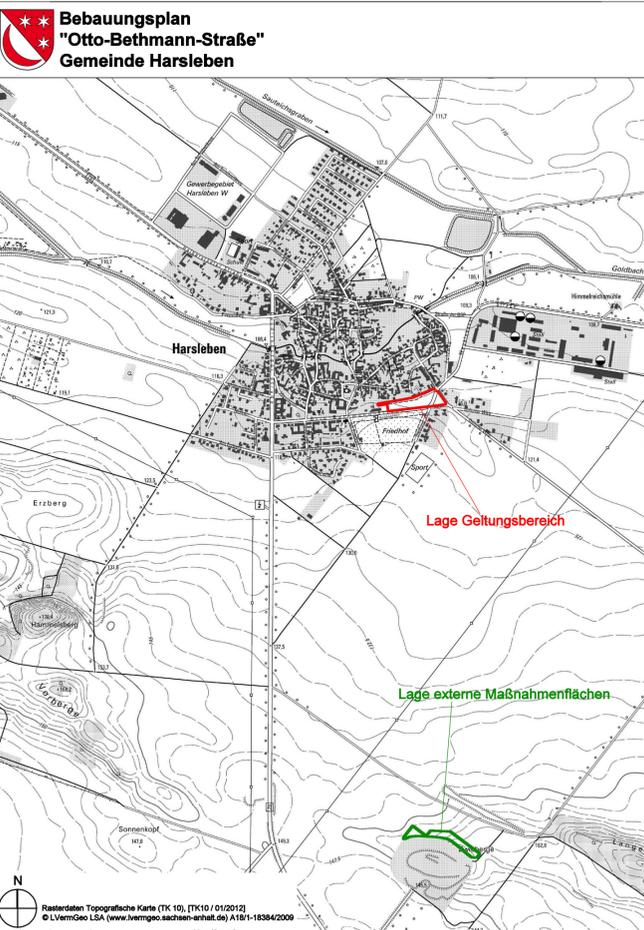
Harsleben, den (Siegel)
Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728;
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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), in Kraft ab 01.07.2014 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA S. 712, 713).

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 und des § 10 BauGB wird mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Harsleben vom die Satzung des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben beschlossen und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Harsleben, den (Siegel)
Bürgermeisterin



Planverfasser: AG gebautes Erbe
Datum: 01-2021
Geprüft: WW
Rev.-Nr.: 14
Geeicht: Zi

Dipl. Ing. Elmar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
38106 Braunschweig / 38835 Hessen
Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de