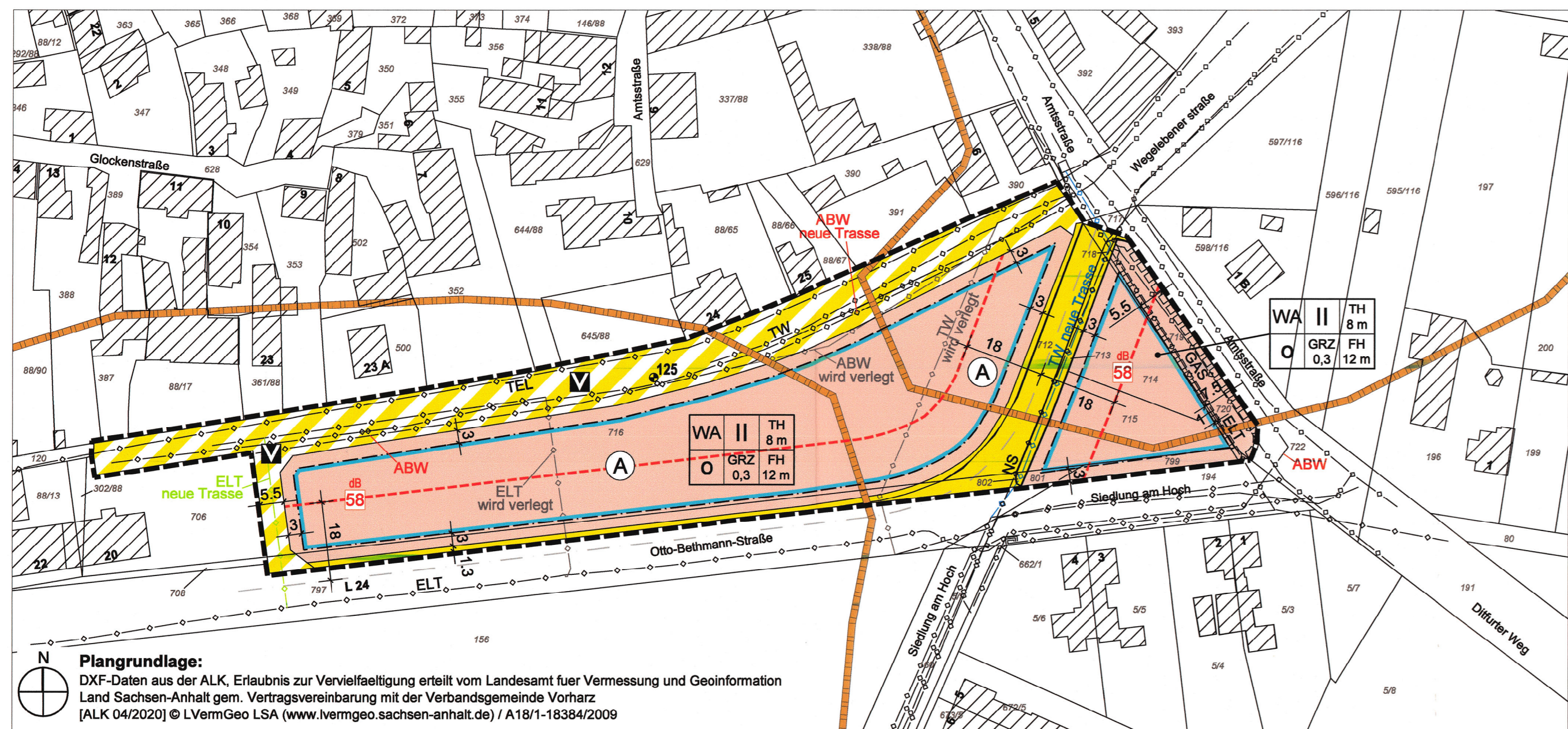
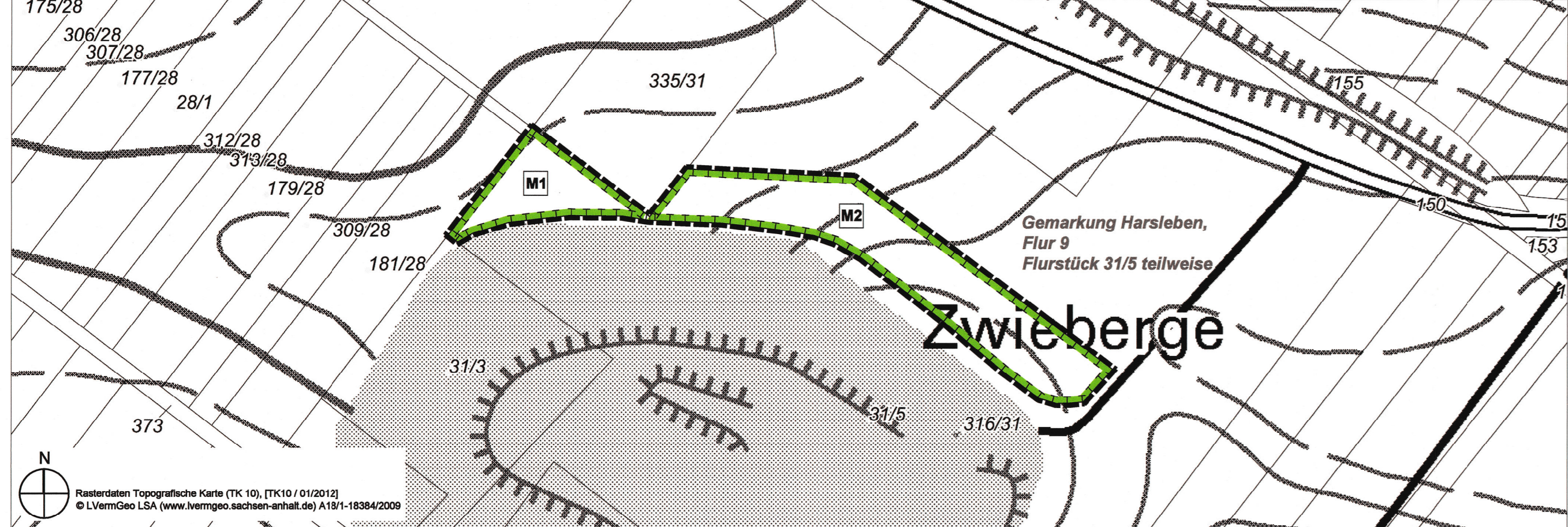


**PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000**



**EXTERNE MAßNAHMENFLÄCHEN (Teil B) M 1:2.000**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichnungsverordnung (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**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
  - WA Kennzeichnung der Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**
  - II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) und § 57 (3) BauNVO LSA
  - GRZ 0,30 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
  - TH 8 m maximale Traufhöhe gem. § 16 BauNVO
  - FH 12 m maximale Firsthöhe gem. § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - O offene Bauweise
  - Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
  - Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - M1 Maßnahme M1
  - M2 Maßnahme M2
- Sonstige Planzeichen**
  - Geltungsbereich

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- ELT Versorgungsleitung Elektro
- TEL Versorgungsleitung Telekom
- GAS Versorgungsleitung Erdgas
- TW Versorgungsleitung Trinkwasser
- ABW Versorgungsleitung Abwasser
- NS Versorgungsleitung Niederschlagswasser
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung Denkmalbereich
  - Archäologisches Flächendenkmal
- KENNZEICHNUNG**
  - Freiflächen-Isophone
  - Mitte der Fahrbahn "Otto-Bethmann-Straße"
  - Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalhöhe Null (NHN)

**ANGABEN BESTAND**

- 543 Flurstücke und Flurstücknummern
- 16 Gebäude und Hausnummern

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)**

- Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO**
  - Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 12 m nicht überschreiten.
- Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
  - Unterer Bezugspunkt ist eine Höhe von 125 m über Normalhöhennull (NHN).
  - 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).
  - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der Dachoberbegrenzungskante definiert.

Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.
- 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.
- 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, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) zu befestigen.
- Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Schutzbedürftige Räume**

Schutzbedürftige Räume sind:

    - Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen,
    - Schlafzimmer, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
    - Bürosräume,
    - Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.
  - 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).
  - 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.
  - Der Nachweis für die Einhaltung der Vorgaben aus § 5 Abs. 1 - 3 der textlichen Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.**
- Leitungsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**
  - 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.
  - Baumplanungen haben im gesamten Plangebiet von der Stammachse des Baumes bis zur Leitungssache der unterirdischen Leitungen einen Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- 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):

  - 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	Pflanzqualität	Anzahl
Artenbezeichnung		
Traubeneiche	Quercus robur	3 Stk.
Winterlinde	Tilia cordata	3 Stk.
Feldahorn	Acer campestre	3 Stk.
Eisbeere	Sorbus torminalis	2 Stk.
Wildbire	Pyrus pyraeaster	2 Stk.
	Gesamt	13 Stk.

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

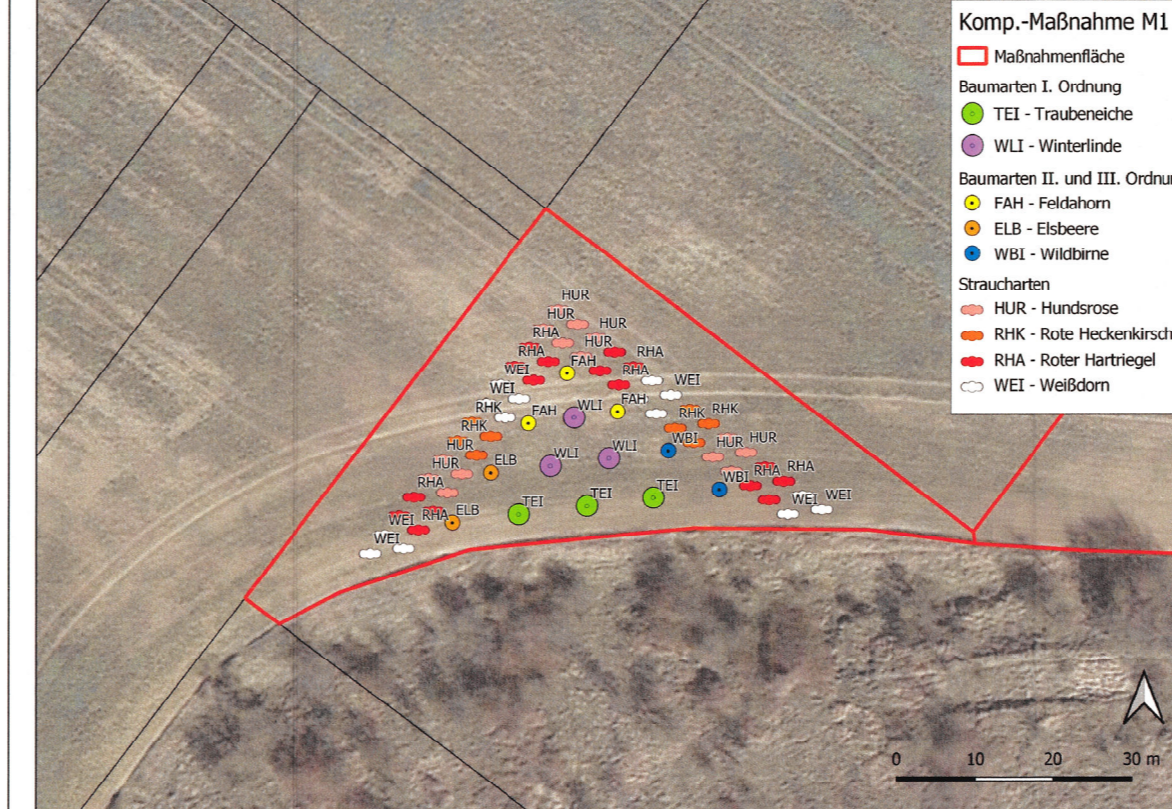
Artenbezeichnung	Pflanzqualität	Anzahl	
Roter Hartfrieel	Cornus sanguinea	verpflanzte Sträucher	16 Stk.
Hundsrose	Rosa canina	min. 5 Triebe,	14 Stk.
Weißdorn (eingriff.)	Crataegus monog.	Höhe 100 - 150 cm	14 Stk.
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		8 Stk.
	Gesamt		52 Stk.

- 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 Herkunftsnachweis 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:
  - Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
  - Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
  - Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
  - Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
  - Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)
- Es ist ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss durchzuführen (z.B. Einzäunung oder einzeln i.V.m. Dreißbock).

**Pflanzschema Maßnahme M1**



**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 Eichenpfähle, 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 Bodenbrütern 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, Stumpfblättriger Ampfer) ist ein Schrägschnitt vor der Samenreife zulässig. Ein Schrägschnitt 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 Flächenutzungsplan 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 Baugrunderkundung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

**HINWEISE**

- Entsorgung des Niederschlagswassers**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist seit dem 01.01.2021 der Trink- und Abwasserzweckverband (TAZV) Vorhaz zuständig. Dementsprechend sind die Anschluss- bzw. Versicherungsmöglichkeiten mit dem TAZV Vorhaz abzuklären.
- 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 Kleinklimas 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**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Harsleben hat in der Sitzung vom 06.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben wurden die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 11.05.2020 bis 05.07.2020 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde am 20.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Harsleben hat in der Sitzung vom 03.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Beschluss vom 09.11.2020 wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben in der Fassung vom 10.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2020 bis 31.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben in der Fassung vom 10.12.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2020 bis 22.01.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.12.2020 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.
- Die Gemeinde Harsleben hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.02.2021 den Bebauungsplan "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2021 als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Harsleben, den 01.03.2021 (Siegel)

Bürgermeisterin

Harsleben, den 01.03.2021 (Siegel)

Bürgermeisterin

Harsleben, den 01.03.2021 (Siegel)

Bürgermeisterin

Harsleben, den 23.03.2021 (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 (Planzeichnungsverordnung - 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 12.02.2021 die Satzung des Bebauungsplanes "Otto-Bethmann-Straße" in Harsleben beschlossen und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.
- Harsleben, den 01.03.2021
- Bürgermeisterin

Harsleben, den 01.03.2021

Bürgermeisterin

**Bebauungsplan "Otto-Bethmann-Straße" Gemeinde Harsleben**

