

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Im Kirchenfelde - Ost“

(Bebauungsplan gem. § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Westerode der Stadt Bad Harzburg. Es umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 448 „Kirchenfelde Ost“. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes „Im Kirchenfelde“ an. Südlich grenzt Ackerfläche an das Plangebiet. Östlich begrenzt ein Feldweg die Plangebietsfläche und im Anschluss befinden sich die Flächen des Freizeitparks „Krodoland“.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist der Beschluß der Stadt Bad Harzburg vom 30.10.2018 die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Farbe der Dachziegel um die Farbe „anthrazit“ zu erweitern.

3. Bestehender Rechtszustand

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie Trauf- und Firsthöhe. Auch die Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet ist festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Süden ist ein Streifen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken ausgewiesen. All diese Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften erlassen worden. Diese beinhalten eine Festsetzung zur Form und Farbe der Dächer sowie zu Dachziegeln. Auch für die Wände der Hauptgebäude sind Material und Farbe in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Da die Bebauungsplanänderung nur die Änderung der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet, keine Änderung in Bezug auf bebaubare Flächen oder Befestigungen vorbereitet, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes angewendet. Den Forderungen des § 13 BauGB wird Rechnung getragen und kein Vorhaben zugelassen, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die UVP unterliegt. Durch die Planung werden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB hervorgerufen und auch keine Planungen verfolgt, die Anhaltspunkte zu schweren Unfällen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bieten.

5. Inhalt der Planung

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften erlassen worden. Diese beinhalten eine Festsetzung zur Form und Farbe der Dächer sowie zu Dachziegeln. Auch für die Wände der Hauptgebäude sind Material und Farbe in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Die Festsetzung bezüglich der Dachziegel wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes überarbeitet. Nun erfolgt eine weitere Anpassung der Vorschrift bezüglich der Farbe der Dachziegel. Alle anderen Planinhalte des Bebauungsplanes 448 und der beiden bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

Diese Festsetzung wird um die Farbe „anthrazit“ erweitert und soll durch die Änderung des Bebauungsplanes Bestandteil der Vorschrift werden. Die örtliche Bauvorschrift erhält folgenden Wortlaut:

Für die in Abs. 1 genannten Dächer sind als Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton „rot“, „braun“ (vergl. Farblisten) und „anthrazit“ (RAL 7016) zulässig. Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6. Sonstiges

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenflächen nicht bekannt.

Bad Harzburg, den 03.07.2019

Abrahms
Bürgermeister



Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO

DÄCHER

1. Die Dächer der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit jeweils gleicher Neigung der Hauptdachflächen auszubilden. Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig. Die Dachneigung darf nicht weniger als 28° und nicht mehr als 50° betragen. Begrünte Dächer sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung von weniger als 28° zulässig.
2. Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und von Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Dachneigungen von weniger als 28° und Flachdächer zulässig.
3. Für die in dem Absatz 1 genannten Dächer sind als Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton „rot“, „braun“ (vgl. Farblisten) und „anthrazit“ (RAL 7016) zulässig. Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

AUßENWÄNDE

1. Die Außenflächen der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese im Rahmen energiesparender Bauweise eingesetzt werden.
2. Die Außenflächen der Hauptgebäude, die mit Sicht- oder Verblendmauerwerk oder Putz hergestellt werden, sind in den Farbbereichen „rot“, „braun“ und „weiß-beige“ auszuführen (vgl. Farblisten).
3. Die Außenflächen der Hauptgebäude, die aus Holz hergestellt werden, sind nur zulässig in ihrem natürlichen Farbton oder in Farbtönen der Farbliste Nr. 4.
4. Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B Erker, Wintergärten, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig.

FARBEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „rot“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot),
3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot),
3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot)
2. In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „braun“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun),
8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun),
8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun)
3. In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „weiß-beige“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
1001 (Beige), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein),
9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß)
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind für Außenflächen von Holzhäusern die Farbtöne zulässig, die von den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
6006 (Grauoliv), 7013 (Braungrau), 8011 (Nußbraun), 8014 (Sepiabraun),
8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8028
(Terrabraun), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein)

Bedenken und Anregungen

Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld:</u> Die Berg- und Universitätsstadt CLZ hat dazu keine Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Gewerbeaufsichtsamt BS:</u> gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde Ost“ bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Feuerwehr Bad Harzburg:</u> aus Brandschutztechnischer Sicht ist die Angelegenheit nicht von Belang. Daher erfolgt auch keine Stellungnahme</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds, Katasteramt GS</u> - Die Kartengrundlage ist nach dem NVerMG und durch das Urheberrechtsgesetz rechtlich geschützt. Für die Verwendung der Daten sind die Verwendungs- und Geschäftsbedingungen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen zu beachten. Sie sind veröffentlicht unter http://www.lgin.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaefitsb_edingungen/--97401.html (allgemeine Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB)) - Die abschließende Bescheinigung der amtlichen Vermessungsstelle auf dem vorgelegten Bebauungsplan wird nach drei inhaltlichen Aussagen unterschieden. Je nach erforderlichem Bescheinigungstyp können nach Prüfung durch die amtliche Vermessungsstelle bei fehlenden Voraussetzungen Liegenschaftsvermessungen für den erforderlichen Darstellungsinhalt sowie der Geometriegenauigkeit der dargestellten Grenzverläufe erforderlich werden. Begründet durch das vorgeschriebene Verwaltungsverfahren können hierfür mehrwöchige Bearbeitungszeiten sowie Kosten gemäß der KOVerm entstehen und ein anschließender Austausch der Kartengrundlage erforderlich werden. Eine frühzeitige Klärung ist von Vorteil.</p>	<p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Landkreis Goslar:

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kirchenfelde-Ost“ handelt es sich um eine eigenständige Satzung. Auch wenn diese Änderung des Bebauungsplans lediglich aus einer textlichen Änderung bestehen soll, müssen die zeichnerischen Darstellungen und Erläuterungen sowie die textlichen Festsetzungen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Die Begründung zum Bebauungsplan kann solche Festsetzungen nicht ersetzen. Der Regelungsgehalt muss zweifelsfrei erkennbar und der Planinhalt aus der Planunterlage eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein. Festsetzungen in Bauleitplänen sind unwirksam, wenn sie nicht hinreichend bestimmt sind.
Aus diesem Grund sind die mir vorgelegten Unterlagen zu überarbeiten. Übersichtskarte und Begründung reichen nicht aus. Der Geltungsbereich muss eindeutig erkennbar sein. Zudem ist ein Satzungstext erforderlich. Ich empfehle auch aufzunehmen, dass alle anderen Regelungen der rechtsgültigen Fassungen – bis auf die Änderungen – beibehalten werden. Diese Unterlagen müssen spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung wird zum Satzungsbeschluss komplett hergestellt. Der Bebauungsplan wird mit allen erforderlichen Teilen wie Planausschnitt, Verfahrensvermerken, textlichen Festsetzungen usw. erstellt.

Bedenken und Anregungen

Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.