



Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 16 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhausbebauung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen.

3. Die Traufe ist die Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche des Daches.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze dicht und zusammenhängend zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch und je lfd. 10 m mindestens 1 klein- bzw. mittelkroniger Baum entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1

Großkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 250-300 cm)

Stieleiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)

Klein- bzw. mittelkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 200-250 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Salweide	(Salix caprea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Sträucher: (verpfl., mind. 3 Triebe, 60-100 cm)

Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pflaumdutchen	(Elaeagnus europaea)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Asch-Weide	(Salix cinerea)

2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen und naturnah zu gestalten. Die Mittelwasserlinie ist zu mindestens 50% mit Röhrichtarten der Artenliste 2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist zu mindestens 50% mit Laubgehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 40 Sträucher und mindestens 1 großkroniger oder mindestens 2 klein- bzw. mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Artenliste 2

Großkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 250-300 cm)

Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Klein- bzw. mittelkronige Bäume (Heister, 2 x v., 200-250 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Salweide	(Salix caprea)
Schwart-Erle	(Alnus glutinosa)
Bruchweide	(Salix fragilis)

Sträucher: (verpfl., mind. 3 Triebe, 60-100 cm)

Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pflaumdutchen	(Elaeagnus europaea)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)

Röhricht:

Sumpfsagge	(Carex acutiformis)
Schlankesagge	(Carex gracilis)
Flatterbinse	(Juncus effusus)
Rohrgranzglas	(Phalaris arundinacea)
Schilfrohr	(Phragmites australis)
Schmalblättr. Rohrkolben	(Typha angustifolia)

3. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 150 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 1 oder mindestens 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Gehölzpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind hierauf nicht anzurechnen.

4. Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA), die an den landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 65/4) angrenzen, sind die gemäß III. 3 anzupflanzenden Gehölze in den rückwärtigen Gartenbereichen zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens 1 Straßenbaum der Artenliste 3 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste 3

Strassenbäume: (Hochstamm, 3 x v., mind. 16-18 cm)

Winter-Linde	(Tilia cordata)
Robinie	(Robinia pseudacacia)
Weißdorn/Rotdorn	(Crataegus spec.)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar durch Leistung einer Ausgleichszahlung kompensiert. Die Zahlung fließt dem Maßnahmenpool "Verbesserung der Durchgängigkeit der Radai im Stadtgebiet Bad Harzburg", der von der Stadt Bad Harzburg betrieben wird, zu, durch den wasserbauliche Maßnahmen zum Rückbau von Staustufen finanziert werden. Zur Kompensation für diesen Bebauungsplan wird die Maßnahme oberhalb der Straße "An den Weiden" favorisiert. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Bad Harzburg sicher gestellt.

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

EH/DH Einzelhaus/Doppelhaus

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen



Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht belastet

Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentlich



Privat

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der "Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Kreis Goslar"

Bodenplanungsgebiet

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde-Ost“ bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und Begründung am 02.07.2019 als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 03.07.2019

Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 11.03.2019

Abrahms
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2019 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 08.03.2019

Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde-Ost“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde-Ost“ und die Begründung haben vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 23.04.2019

Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde-Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 03.07.2019

Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 27.07.2019 in der öffentlichen Tageszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.07.2019 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 29.07.2019

Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 448/3 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den

Abrahms
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Dächer

- 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.
- 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.
- 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

- 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.
- 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).
- Die Außenflächen der Hauptgebäude, die aus Holz hergestellt werden, sind nur zulässig in ihrem natürlichen Farbton oder in Farbtonen der Farbliste Nr. 4.
- Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Wintergärten, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig.

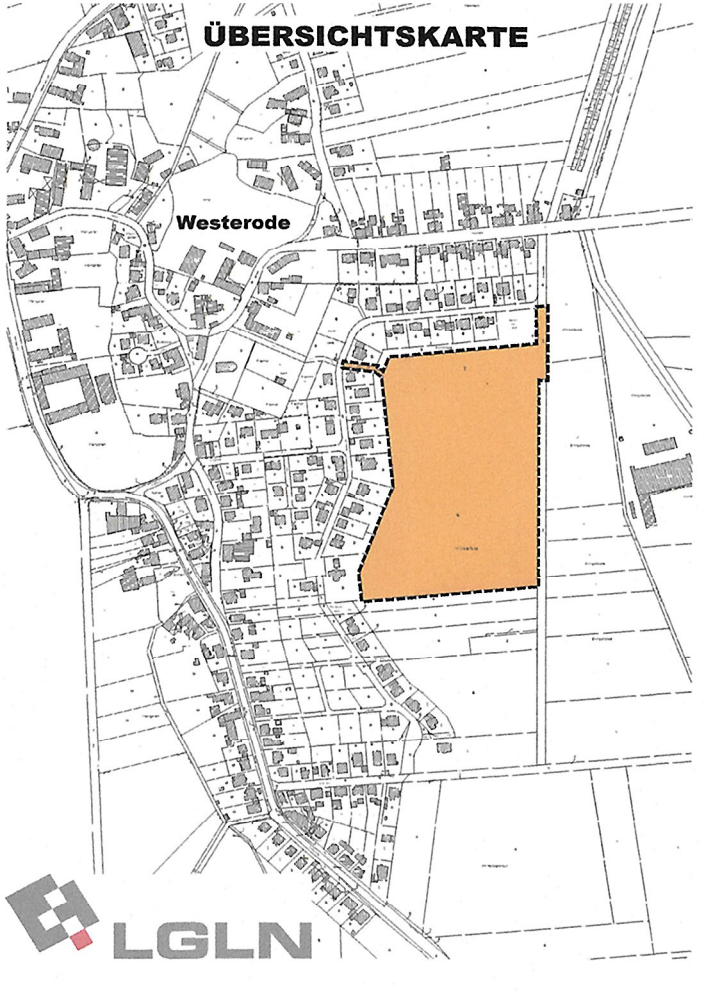
Farben

- In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „rot“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmintrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralierrot)

- In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „braun“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbrun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun)

- In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „weiß-beige“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:
1001 (Beige), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß)

- In den allgemeinen Wohngebieten sind für Außenflächen von Holzhäusern die Farbtöne zulässig, die von den folgenden Farben laut Farbregister 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)



Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 448/3

"Kirchenfelde-Ost"

mit örtlicher Bauvorschrift

3. Änderung gem. § 13 BauGB

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg - Bauamt - Juni 2019