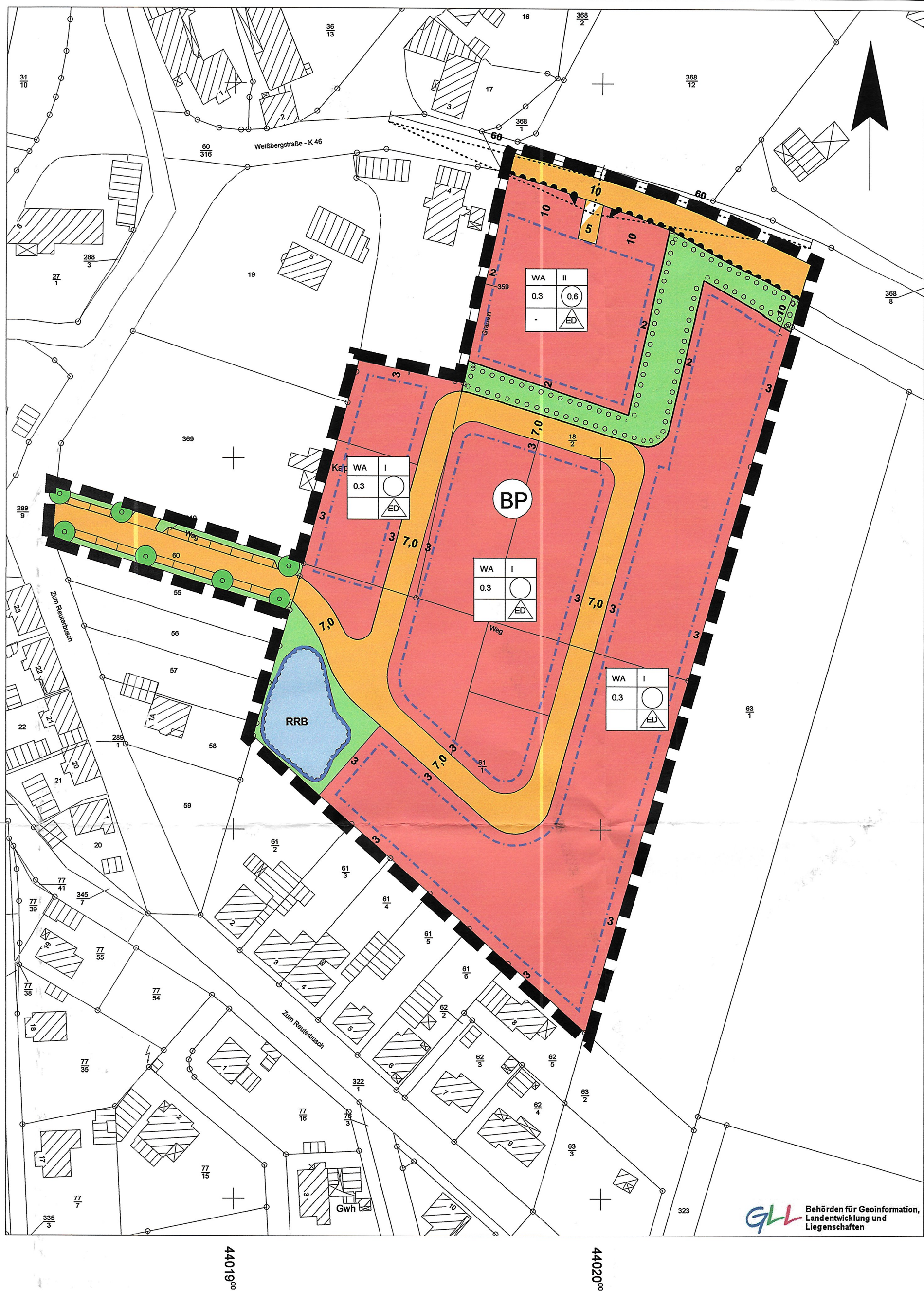




Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO und § 97 NBauO)

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Doppelhaushälften sind im Farbton untereinander anzugleichen. Wohnhäuser in Holzblockbauweise sind unzulässig.

Dachform

Als Dachform für das Wohngebäude sind Satteldächer ohne Walm mit einer Dachneigung von 25 ° bis 45 ° Grad zulässig.

Dacheindeckung und Farben

Als Dacheindeckung sind für das Wohngebäude alle Pfannenarten ohne Glasur in roten, braunen, und dunkelgrauen Farbtonen im Rahmen der RAL-Farben und deren Zwischentöne zulässig. (3009, 3011, 3016, 7016, 7022, 8012, 8015, 8019). Die Giebelflächen dürfen in demselben Material und derselben Farbe wie die Dachflächen hergestellt werden. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbtregister RAL 840 HR zu verwenden. Begrünte Dachflächen sind zulässig. Dächer für untergeordnete Wintergärten aus Glas sind von den Farbregelungen ausgenommen.

Dachaufbauten

Anlagen für erneuerbare Energien wie z.B. Sonnenkollektoren sind von der Farbregelung der Dacheindeckung ausgenommen, sie dürfen maximal 40 % der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Satteltitananlagen sind der Dachfarbe oder Fassadenfarbe anzugleichen.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Im allgemeinen Wohngebiet sind alle Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO); Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO); Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss ist der Ausbau eines Dachgeschosses oder des Kellergeschosses als Vollgeschoss auf dem Wege der Ausnahme zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe bei einem festgesetzten Vollgeschoss darf taleitig maximal 5,50 m betragen. Bezugspunkt ist das Abstandsmaß von der unveränderten talseitigen Geländeoberfläche am Gebäude bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3, 4 BauGB)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen bei einer Einzelhausbebauung mind. 600 m² groß sein, bei einer Doppelhausbebauung mind. 350 m² pro Grundstückseite betragen.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Weißbergstraße - K 46 im Abstand von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen, auch solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, sowie Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Innerhalb des Sichtdreiecks sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Einfriedungen und Anpflanzungen von mehr als 60 cm Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m Höhe, sofern der öffentliche Verkehr uneingeschränkt eingesehen werden kann.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- Auf dem Baugrundstück ist pro Wohneinheit mind. 1 Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Die Grundfläche der Garagenanlage darf maximal 36 m² betragen, die Höhe darf maximal 3,00 m betragen (ausgenommen Garagen oder Carports mit Satteldach) gemessen von der Oberkante Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- Für Garagen oder Carports mit Satteldach darf von den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung abgewichen werden. Garagen oder Carports dürfen im Grenzabstandsbereich von 3,0 m eine Firsthöhe vom max. 4,0 m haben, gemessen von der Oberkante Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Firstlinie.

IV. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Im Bereich der Stellplätze am Friedhof, sind mind. 7 heimische hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.
- Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sind mind. je 500 m² Verkehrsfläche ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Für die Versiegelungen auf dem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Baum anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.
- Auf den östlichen Baugrundstücken, die an das Flurstück 63/1 angrenzen, sind in den Gartenbereichen bzw. in einem Bereich von 15 m zur östlichen Grundstücksgrenze mind. 2 heimische Bäume oder alternativ eine Hecken- oder Strauchanpflanzung anzupflanzen, dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen. Die Baumanpflanzungen auf dem Baugrundstück (siehe Nr. 3) können angerechnet werden.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 15 Obstbäume - heimische Sorten - anzupflanzen. Es sind folgende Arten anzupflanzen: Apfel, Birne, Zwetschke, Süßkirsche, Mirabelle

Ersatzmaßnahmen – Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

- Die nicht im Plangebiet ausgeglichenen Eingriffe sind außerhalb in der Gemarkung Harlingerode, Flur 9, Flurstück 89 auszugleichen. Die Ackerfläche von rd. 5.037 m² ist der Sukzession zu überlassen, so dass sich mittel- bis langfristig ein Laubwald entwickeln kann. Als Unterstützung können partiell Initialanpflanzungen vorgesehen werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit den Maßnahmen im Plangebiet und der Laubwaldentwicklung ausgeglichen.

Pflanzliste

Es dürfen heimische, standortgerechte Gehölze angepflanzt werden, die Pflanzliste ist nicht abschließend und kann ergänzt werden.

Bäume

Stieleiche; Rotbuche; Esche; Eberesche; Berg-Ahorn; Feld-Ahorn; Hainbuche; Winter-Linde; Hängebirke; Salweide; Vogelkirsche; heimische Obstbäume.

Sträucher

Hasel; Holunder; Roter Hartriegel; Heckenkirsche; Schneeball; Weißdorn; Hunds-Rose; Kornelkirsche; Schlehe; Pfaffenhütchen; Rainweide; Brombeere; Himbeere; Ohr-Weide; Purpur-Weide; Asch-Weide.

Pflege und Pflanzzeitpunkt

Die Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zur nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen, auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 454 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.06.2007

Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 454 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 04.11.2006

Abrahms
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 11.11.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Heinrich Reimer
Ö. best. Verm.-Ing.
Grauhöfer Landwehr 3
38644 Goslar

Goslar, den 21. Nov. 2007

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 454 wurde ausgearbeitet von: Stadt Bad Harzburg - Bauamt –

Bad Harzburg, den 23.08.2006

Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 13.11.2006 bis 13.12.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 14.12.2006

Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 20.06.2007

Abrahms
Bürgermeister

In Krafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 25.10.2007 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.10.2007 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 26.10.2007

Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 454 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 27.10.2008

Abrahms
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, als Beispiel § 16 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl, als Beispiel § 16 BauNVO

ED

Offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

O

Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

▼ --- ▼

Ein- und Ausfahrbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▼ ▼ ▼

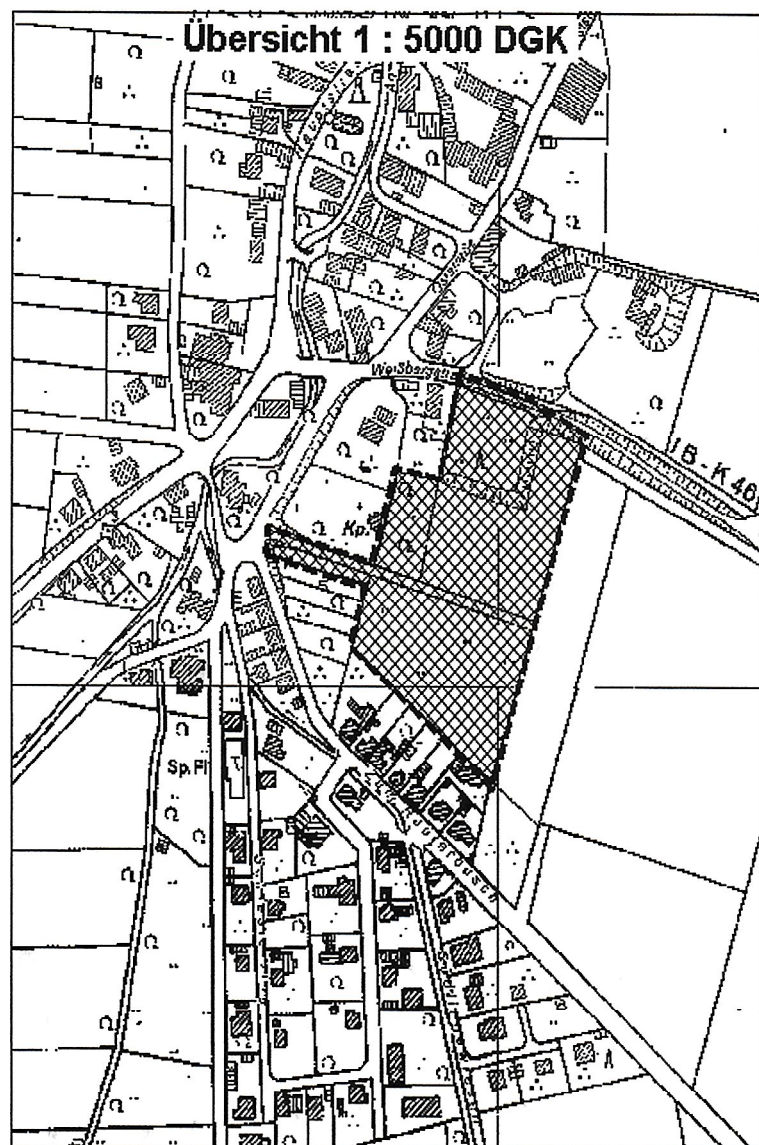
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

BP

Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4 siehe nachrichtliche Übernahme



Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 454

"Bettingerode-Ost"

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 14.08.2007