



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)**

**I. Art der baulichen Nutzung**

- 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, Ausnahmeweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**II. Maß der baulichen Nutzung**

- 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).
- Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen.
- Die Traufe ist der 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**

- 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 und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 40 Sträucher und mindestens 1 großkroniger oder mindestens 2 klein- bzw. mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig (entspr. Der Artenlisten) zu ersetzen.
- 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. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig (entspr. Der Artenlisten) zu ersetzen.
- 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). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig (entspr. Der Artenlisten) zu ersetzen.

**Artenliste 1**

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

Stieleiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winter-Linde	(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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Asch-Weide	(Salix cinerea)

**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., mind. 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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)

Röhricht:

Sumpfschilf	(Carex acutiformis)
Schilfschilf	(Carex gracilis)
Flatterbinse	(Juncus effusus)
Rohrglanzgras	(Phalaris arundinacea)
Schilfrohr	(Phragmites australis)
Schmalblättr. Rohrkolben	(Typha angustifolia)

**Artenliste 3**

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

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

- Die Böschungsmahd am Regenrückhaltebecken ist zum Schutz von Insekten nur einseitig im jährlichen Wechsel von August bis einschließlich Oktober durchzuführen. Bei der Mahd ist idealerweise nur der untere Teil im Abflussbereich zu mähen. Röhricht darf abweichend davon gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. gemäht werden.
- Die Grabenunterhaltung ist aus ökologischen Gründen auf das unbedingt erforderliche Maß einzuschränken. Notwendige Grabenräumungen sollten möglichst nur im Spätsommer bis Herbst mit schonenden Geräten wie Mähkorb oder Grabenlöfel erfolgen.

**Hinweis; zu externen Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Entnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Bad Harzburg I (Butterberg)“ ausgeglichen.

**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 ausnahmeweise zulässig. Die Dachneigung darf nicht weniger als 28° und nicht mehr als 50° betragen. Begrünte Dächer sind ausnahmeweise 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 von Flachdächern 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.
- Für Zwerchgiebel im Bereich des Hauptdaches ist die zulässige Traufhöhe bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.

**Außenwände**

- Die Außenflächen der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Ausnahmeweise 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 (Rolorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmintrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot)
- 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 (Lehmbraun), 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 (Eifenbein), 1015 (Helleifenbein), 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 (Eifenbein), 1015 (Helleifenbein)

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 22.07.2020 als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 23.07.2020

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 15.07.2019

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1: 1000  
Gemarkung: Westerde, Flur 2  
Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Bescheinigung: Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von 2020).



**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2019 am Verfahren nach § 4(1) BauGB beteiligt worden und zur Aufklärung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Bad Harzburg, den 12.07.2019

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger sind nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschl. 22.08.2019 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 08.08.2019 im Rathaus stattgefunden.

Bad Harzburg, den 09.08.2019

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2019 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 12.07.2019

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ 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 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 27.01.2020 bis 12.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 13.03.2020

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.09.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Bad Harzburg, den 23.09.2020

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ ist gemäß § 10 BauGB am 25.09.2020 ortsüblich in der Goslarischen Zeitung und auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2020 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 28.09.2020

*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 03.01.2022

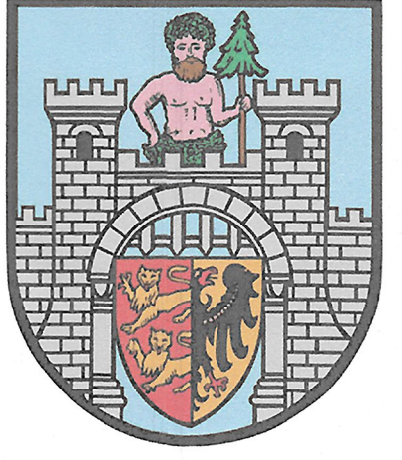
*(Signature)*  
Abrahms  
Bürgermeister



**Planzeichenerklärung**  
gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH= 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (sh. textl. Festsetzung Nr. II/2)
FH= 8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (sh. textl. Festsetzung Nr. II/2)
	Einzel- und Doppelhäuser
	offene Bauweise
	Baugrenze
	Grünflächen
	öffentlich
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung: privat
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Wasserflächen
	Regenrückhaltung (sh. textl. Festsetzung Nr. III/ 1)
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umghrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3
	Bodenplanungsgebiet; sh. nachr. Übernahme
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**  
BP Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4, gemäß der Verordnung des "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar"



**Stadt Bad Harzburg**  
**Bebauungsplan Nr. 450**  
**"Im Kirchenfelde-Süd-Ost"**  
mit ÖBV und teilweiser Änderung des Bebauungsplanes 449/1 „Im Kirchenfelde-Süd“  
Maßstab 1 : 1000  
Stadt Bad Harzburg - Bauamt - Mai 2020