



+ 300,49 m ü.NN = Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (vorhandener SW-Schachtdeckel; UTM-Koordinaten: R= 608103,709; H= 5748584,378)

Textliche Festsetzungen

- Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.
- Die Zufahrt zum Grundstück ist nur im festgesetzten Bereich zulässig.
- Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann als Ausnahme zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO).
- Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- Alle Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu begrünen. (Flachdächer i.S. der Regelung sind Dächer mit 0 – 15° Dachneigung). Hierzu zählen auch die Flachdächer über Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO. Sie sind flächendeckend und dauerhaft durch eine extensive Begrünung mindestens im Einschichtenaufbau zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Planungsvorschlag des UB zur Dachbegrünung	Biotopeffizientwert	Flächenanteil in m ²	Flächenwert
Artenreiches Gründach Hs 8+9	1,5	475,00	712,5
Artenreiches Gründach Hs 7	1,5	237,50	356,25
Zwischensumme		712,50	1.068,75

- Für die Umsetzung der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume (2 x Spitzahorn, 1 x Eibe, Esche) sind auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens oder mutwilliger Zerstörung durch gleichartige Neuanpflanzung mit einem Stammumfang STU min. 20-25 cm zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Der erste Baum der Ersatzpflanzung ist auf dem Grundstück, alle weiteren Ersatzbäume in Absprache mit der Stadt im Stadtgebiet zu pflanzen.

Bäume	Ersatzverpflichtung
Nr. 1 Spitzahorn	11
Nr. 3 Spitzahorn	6
Nr. 4 Eibe	4
Nr. 6 Esche	5

- Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist eine maximale Auffüllung durch Baumsustrat bis zu 5 cm zulässig.
- Notwendige Arbeiten im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume sind in Handarbeit mit einem vorbereitenden Wurzelschutzgraben auszuführen.
- Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan 70 „Kleine Krodostraße“ festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend Baufortschritt umzusetzen:

A 1 = Dachbegrünung (artenreiches Gründach)	
Hinweis zur Ausführung:	Es dürfen nur reinmineralische nährstoffarme Substrate verwendet werden.
Pflanzenherkunft:	Einzelpflanzen aus autochtonem Saatgut, Produktionsraum PR 4 gem. VWW
Pflanzenauswahl:	Allium-Gräser-Sedumdachmischung 50 % Blumen, 50 % Gräser, 2 gr/m ² , gem. Artenliste Dachbegrünung Nr. 18 Lieferant: Rieger-Hoffmann GmbH oder glw.
Hinweis zur Pflege:	Jährliche Kontrolle und Entfernung von Strauch- und Gehölzsämlingen Keine Düngung der Vegetationsschicht mit mineralischen Düngern.

A 2 = Naturnahe Hausgärten als Streuobstwiese (HOJ 2.15.3)	
Wiesenfläche	
Hinweis zur Ausführung:	Es dürfen nur mineralische nährstoffarme Substrate v. vorhandenem Unterboden und Zufuhr von Gute-Grünkompost 2-3 cm in der oberen Bodenschicht eingebracht werden anteilige Mindestgröße 150 m ² . 1 Fläche mind. 50 m ²
Pflanzenherkunft Wiesenmischung:	Autochtones Saatgut Produktionsraum PR 4 gem. VWW Wiesenmischung 50 % Blumen, 50 % Gräser, 2 g/m ² , gem. Artenliste Rieger-Hoffmann Blumenwiese 1 oder Syringa-Pflanzen, Fettwiesenmischung 02.
Entwicklungsphase: (1. – 3. Jahr)	2-3 Pflegegänge / Jahr um einfliegende Samen- und Wurzelunkräuter zu entfernen.
Mahd:	2 schürige Mahd: 1. Mahd ab 15.6.; 2. Mahd ab Mitte Oktober Das Mähgut ist 2-3 Tage zu trocknen, dann zu entfernen. Ziel ist die Saatgutgewinnung während der Mahd-Trocknung.
Obstbäume	Je 50 m ² Wiesenfläche / 1 Stck Obstgehölz; (1 Fläche mind. 50 m ²)
Pflanzenauswahl:	50% Apfelsorten: Adersleber Kavill, Alant, Halberstädter Jungfernapfel 25 % Wildapfel: Malus sylvestris 25 % Wildbirne: Pyrus communis
Pflanzenqualität	HAST, Hochstamm STU 12-14 ch, 4-jährig, auf Sämling
Obstbaumpflege:	a) fachgerechter 6-jähriger straffer Erziehungs-Rückschnitt z. Wuchsförderung und Kronenaufbau. Kronenansatzhöhe 200 cm jährlicher Jahresschnitt 1-12 Jahr, ab 12-tem Jahr im Abstand v. 3-5 Jahren. b) Nistmöglichkeiten für Brutvogel ab. 6. Jahr Nisthöhle Schwegler 1B Fluglochweite 32 mm c) Wurzelbereich ist von Bewuchs freizuhalten.
Totholzhaufen	Je 100 m ² ist ein Totholzhaufen von 0,5 m ³ anzulegen, unterseitig ist 50 cm Geröll 45/120 mm einzubauen.
Altbaumbestand:	Abgängige Obstbäume sind gleichartig zu ersetzen.

A 3 = Obst-Hecken (HOJ 2.15.3)	
Obstbäume	
Hinweis zur Ausführung:	Einsatz von regionalen Obstsorten, 50 % Apfelsorten, 25% Malus silvestris (Holzapfel) 5% Berberitze (Berberis vulgaris) www.straubstapfel.de/niedersachsen
Pflanzenherkunft	Autochtone Pflanzen, PR 4 gem. VWW 50% Apfelsorten: Aklmene, Roter Berlepsch, Hildesheimer Goldrenette (Pflanzqualität → Busch 4-jährig, auf MM106, Pflanzabstand → 1 St / 2,5 m ²) 25 % Wildapfel: Malus sylvestris (Pflanzqualität → Busch 4-jährig, auf MM106, Pflanzabstand → 1 St / 2,5 m ²) 25 % Berberitze: Berberis vulgaris (Pflanzqualität → Str. 60/100 o.B.; Pflanzabstand 2 St/m ²)
Entwicklungsphase: 1.-3. Jahr	Frühjahr und Herbstdüngung mit Kompost oder mit organischem Dünger z.B. Hornspäne Schnitt je nach Obst (Kernobst oder Beerenerobst) im Frühjahr oder Herbst.
Pflegemaßnahme	Sofern die Pflege der Hecken in Richtung auf den Wurzelstock geht, ist maximal 1/3 der Hecken, höchstens 50 m am Stück auf einer Höhe von 30 cm und im Abstand v. 2 Jahren auszuführen.
Altbestand:	Abgängige Obstbäume sind gleichartig zu ersetzen.

A 4 = Naturnahe Grünflächen, Stauden (PHB 12.6.1)	
Stauden	
Hinweis zur Ausführung:	Es dürfen nur mineralische nährstoffarme Substrate (vorhandener Unterboden mit wenig organischer Substanz) verwendet werden. Zufuhr von Gütekompost 2 – 3 cm in der oberen Bodenschicht.
Pflanzenherkunft	Pflanzen aus autochtonem Saatgut, Produktionsraum PR 4 gem. VWW
Stauden	100 % heimische Arten, siehe Bildatlas der Fern- und Blütenpflanzen Deutschlands (Ulmer-Verlag 2007). Die verwendeten Arten sollen sich vegetativ oder generativ vermehren können, um über lange Zeiträume, ästhetische, pflegeleichte Mischpflanzungen zu erzielen.

Staudenverteilung	15 % Gerüstbildner einzeln oder 2-3 St.; 25 % Begleitstauden, 2-5 St Gruppe; 10 % Füllpflanzen und 5-8 St. Gruppe; 50 % Bodendecker
Entwicklungsphase: (1. – 2. Jahr)	2 - 3 Pflegegänge / Jahr um einfliegende Samen- und Wurzelunkräuter zu entfernen.
Mahd:	1 x im Jahr (Frühjahr bis Anfang März) Flächenmahd der Gräser und Stauden. Das Mähgut ist zu entfernen. Halbgehölze wie Salbei sind von der Mahd auszuschließen.

A 5 = Naturnahes Rosengebüsch (PHB 12.6.1)	
Hinweis zur Ausführung:	Es dürfen nur mineralische nährstoffarme Substrate mit wenig organischer Substanz verwendet werden. (kein Oberboden) Heckenpflanzung: 20 m mit 1,5 m Breite, 2-3 St/m ² (Mindestbreite 1,5 m) Gruppenpflanzung: 5 St./4 m ² , 2-3 St/m ² (Mindestbreite 1,5 m)
Pflanzenherkunft Qualität	Autochtone Pflanzen, Produktionsraum PR 4 gem. VWW Wurzelackel, 3-Triebe, A-Qualität
Rosenarten	Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa tomentosa, Rosa rubiginosa, Rosa micrantha
Entwicklungsphase: (1-2 Jahr)	2 - 3 Pflegegänge / Jahr um einfliegende Samen- und Wurzelunkräuter zu entfernen
Rückschnitt:	Alle 3-5 Jahre erfolgt ein fachgerechter Rückschnitt im Frühjahr

A 6 = Retentionsbereiche Naßstaudenfluren (UFZ 10.3.6)	
Hinweis zur Ausführung:	Verwendung des anstehenden Unterbodens aus dem Gelände, frei von Wurzelunkräutern.
Pflanzenherkunft	Autochtones Pflanzenmaterial des Produktionsraum PR 4 gem. VWW
Pflanzenqualität	Als Saatgut, Ufermischung 07 v. Rieger Hoffmann oder als Einzelpflanzen Tb 9 – 11 cm
Stauden	100 % heimische Arten, siehe Bildatlas der Fern- und Blütenpflanzen Deutschlands (Ulmer-Verlag 2007). Das Hauptgewicht liegt auf indigenen und archäophytischen Arten.
Staudenverteilung	15 % Gerüstbildner einzeln, oder 2-3 St. 25 % Begleitstauden, 2-5 St Gruppe 10 % Füllpflanzen und 5-8 St. Gruppe 50 % Bodendecker
Mahd	Abwechselnd 1 x im Frühjahr bis Anfang März. Das Mähgut ist zu entfernen.

12. Notwendige Anschüttungen sind nicht mit der oberen belasteten Bodenschicht durchzuführen, sondern mit den anstehenden unteren Bodenschichten oder entsprechenden Dachbegrünungssubstraten gem FLL. Auf der Tiefgarage und den Dächern sind abgestufte reinmineralische Böden gemäß der FLL Richtlinie für Dachbegrünung mit einem geringen Anteil an Humus (ca. 2-3 % Humusanteil) anzuliefern.

13. Zufahrten sind aus Sickerpflaster mit seitlicher Sickermulde herzustellen. Plätze die nicht als Zufahrten dienen und Parkplätze auf dem Gelände sind als Rasenpflaster mit 3 cm offener Fugenbreite herzustellen. Das überschüssige Regenwasser ist zu sammeln, rückzuhalten und gedrosselt (entsprechend Angabe der Stadt Bad Harzburg Abt. Tiefbau) dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen.

14. Die Planung hat als Leitbild eine offene Parklandschaft zu berücksichtigen, mit einer offener Raumstruktur mit Gehölz und Strauchpflanzungen. Die Gehölz- und Strauchpflanzungen sind so auszuführen, dass diese in Gruppen auf dem Grundstück geplant werden und nicht an den Grundstücksrand verdrängt werden.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung als Satzung beschlossen.
Bad Harzburg, den 27.06.2018
Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 30.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 17.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Harzburg, den 19.09.2016
Abrahms
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS
Gemarkung Bad Harzburg, Flur 20
Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von 2016).

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2016 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Bad Harzburg, den 20.09.2016
Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ und die Begründung haben vom 28.09.2016 bis 17.10.2016 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bad Harzburg, den 18.10.2016
Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bad Harzburg, den 14.12.2018
Abrahms
Bürgermeister

Aufhebung des Satzungsbeschlusses und erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2018 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ sowie die Weiterführung der Planung als ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat beschlossen, die Planunterlagen einschl. der Begründung gemäß § 214 Abs. 4 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ und die Begründung haben vom 07.05.2018 bis 22.05.2018 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bad Harzburg, den 23.05.2018
Abrahms
Bürgermeister

Erneuter Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 erneut als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bad Harzburg, den 27.06.2018
Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 27.07.2018 in der öffentlichen Tageszeitung und auf der Internetseite der Stadt Harzburg (www.stadt-bad-harzburg.de) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.07.2018 in Kraft getreten.
Bad Harzburg, den 30.07.2018
Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.
Bad Harzburg, den
Abrahms
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Kleine Krodostraße“ (§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

- Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70 „Kleine Krodostraße“.
- Dachneigung**
Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sind nur flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von maximal 20° zulässig.
- Beleuchtung der baulichen Anlagen**
Bei Neustellung von Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtsysteme zu verwenden (Natriumdampfhochdrucklampen, Natriumdampfniederdrucklampen, LED-Beleuchtung).
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt, wer nach § 80 Abs. 3 NBauO als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-3 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € bestraft werden.

Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,7** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Erhaltung Bäume
- OK Schachtdeckel SW-Kanal, Höhe üNN
- 10** Einfahrtbereich mit max. Breite
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- BP** Bodenplanungsgebiet, TB 4 sh. nachrichtl. Übernahme
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4, gem. der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004
BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990



Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 70
„Kleine Krodostraße“
mit ÖBV
gem. § 13 BauGB
Maßstab 1 : 1000
Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Juni 2018