

Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 18.05.1999
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den 25.01.1999
 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Gemarkung Bad Harzburg, Flur 37
 Liegenschaftskarte: 0250
 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.4.1985). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandrig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Goslar, den 07.07.1999
 Katasteramt
 Goslar

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Stadt Bad Harzburg, den 20.08.1998

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bad Harzburg, den 02.03.1999
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.01.1999
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Bad Harzburg, den 18.06.1999
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.12.2007 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.12.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.12.2007 gegeben.

Bad Harzburg, den 14.12.2007
 Bürgermeister

Mangel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist der Mangel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 14.12.2007
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.05.1999
 Bürgermeister

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg ist den in der Verfügung vom 17.06.1999 aufgeführten Auflagen Maßgaben Ausnahmen in seiner Sitzung am 17.06.1999 beigetreten.

Bad Harzburg, den 17.06.1999
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Ertelung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 17.06.1999 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekanntgemacht worden.

Bad Harzburg, den 18.06.1999
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 14.12.2007
 Bürgermeister

Mangel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist der Mangel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 14.12.2007
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Schallschutz
 Öffnungen zur Lüftungszwecken sind in zur Emissionsquelle ausgerichteten Aufenthaltsräumen schallschutzbauweise auszubilden, daß ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) erreicht wird. In diesen Räumen ist ein Lüften ohne Öffnen der Fenster und Türen an den zur Emissionsquelle ausgerichteten Gebäudeseiten zu ermöglichen.

2. Bauweise
 a) In Baugebieten mit der Ausweisung „geschlossene Bauweise“ sind die Gebäude längs der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Baugrenzen aus auf den Nachbargrenzen aneinanderzubauen. Dieses gilt nicht für Neben- oder Hintergebäude.
 b) In der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge bis zu 50 m zulässig.
 c) In den Baugebieten mit der Festsetzung „offene Bauweise“ nur Einzel- und Doppelhäuser“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zulässig.
 d) In den Baugebieten mit den Ausweisungen „abweichende Bauweise“ sind Gebäude innerhalb der Baugrenzen von mehr als 50 m zulässig.

3. Garagengeschosse
 Gemäß § 21 a Abs. 5 BauVO kann eine Erhöhung der zulässigen Geschosflächen um die Flächen inwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, als Ausnahme zugelassen werden.

4. Begründung privater Einstellplätze
 Flächen für das Abstellen von vier oder mehr Kraftfahrzeugen sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,50 m hohen Hecke zu umplanzen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Hecke auf maximal 10 m ihrer Länge unterbrochen werden. Erfolgt die Zufahrt direkt vom Erschließungsweg, ist an der Zufahrtsseite der Parkplätze keine Hecke zu pflanzen. Bei Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Straßenverkehrsflächen ist die Hecke soweit zurückzunehmen, daß keine Sichtbehinderung beim Ein- und Ausfahren entsteht.

5. Pflanzgebot
 In 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau gemäß der Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Bäume und Sträucher sind auf den hierfür festgesetzten Flächen und Standorten auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Hybrid- oder Säulenpappeln sind im Falle des Absterbens durch einheimische Laubbäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu ersetzen.

7. Anpflanzung von Bäumen
 Auf den gekennzeichneten Standorten sind einheimische Laubbäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

8. Verkehrsgrünflächen
 Die Flächen mit der Ausweisung „Verkehrsgrünflächen“ sind als Anpflanzungen der öffentlichen Parkplätze mit Heckpflanzungen von mindestens 1,50 m zu umplanzen.

9. Pflanzflächen
 Auf den Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gilt folgendes Pflanzgebot mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen:
 a) 20 m² Pflanzungsfläche sind mindestens zu pflanzen
 b) baumartiges Gehölz
 c) nicht strauchartige Gehölze
 d) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens drei Stück je Art zu pflanzen. Auf der gesamten Pflanzungsfläche sind mindestens drei verschiedene Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang oder Zerstörung gleichartig zu ersetzen.
 e) Es sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
 f) Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Hundrose, Eberesche, Schlehe, Hartriegel, Kornelkirsche, Roter Harnappel, Wacholder, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Wolligke, Schneeball, Gefährter Schneeball, Spitzahorn, Bergahorn, Weißbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Saaleweide, Winterlinde.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Zweckbestimmung Streuobststäten
 Die 25 m² Fläche ist mindestens ein hochstammiger Obstbaum (Apfelbaum, Kirschbaum, Pflaumenbaum, Birnbaum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang oder Zerstörung gleichartig zu ersetzen.

11. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Auf den Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Dabei sind Hybrid- oder Säulenpappeln im Falle des Absterbens durch Laubbäume aus der Pflanzliste in der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu ersetzen. Gleichartig sind einheimische Sträucher gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 anzupflanzen, so auch eine Pflanzliste, von in der textlichen Festsetzung Nr. 9 vorgesehen ist, entspricht diesen Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang oder Zerstörung gleichartig zu ersetzen.

13. Renaturierung von Teichen
 Die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Wasserflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind durch Anlegen von flachwasserbereichen (Abflachung der Ufer) und sumpfiger Stellen, naturnaher Röhricht und Sumpfbiootope zu schaffen.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

15. Sichtdreieck
 Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.

16. Begründung von Tiefgaragen
 Flächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind zu begründen. Die Begründung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang oder Zerstörung gleichartig zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.0 Geschosflächenzahl § 16 BauVO
 0.4 Grundflächenzahl § 16 BauVO
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 2) § 22 BauVO
 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser (s. textl. Festsetzung Nr. 2) § 22 BauVO

G Geschlossene Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 2) § 22 BauVO
 g Abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 2) § 22 BauVO

q Baugrenze § 23 BauVO

VERKEHRSFLÄCHEN

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gg Umgrenzung von Flächen für Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

E Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

S Sichtdreieck (s. textl. Festsetzung Nr. 15) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

VG Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Verkehrsgrün (s. textl. Festsetzung Nr. 8) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

G Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

A Anpflanzung von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 7) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

U Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung Nr. 9) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

E Erhaltung von Bäumen (s. textl. Festsetzung Nr. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

U Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Begründung (s. textl. Festsetzung Nr. 6) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

U Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Begründung (s. textl. Festsetzung Nr. 11) § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung Nr. 12) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Zweckbestimmung Streuobstwiese (s. textl. Festsetzung Nr. 10) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

W Wasserflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung Nr. 13) § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB

M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzung Nr. 14) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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



STADT BAD HARZBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 43
 Ehem. „Sägewerk Koch“
1. Änderung
 Maßstab 1 : 1 000
 STADT BAD HARZBURG, Bauamt, 20.08.1998

Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt
 Gemarkung: Bad Harzburg
 Flur: 37
 Maßstab: 1 : 1 000
 Die Höhenangaben beziehen sich auf NN.
 Erlaubnisvermerk: Verwaltungsverfahren für Stadtplanung Nr. 1, Az. V.1 - 27/83, Goslar am 20.4.1985