



Textliche Festsetzungen

- 1. Bauliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Punkt 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Zulässige Grundfläche, Bauweise**
(§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt.
(2) Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 von Hundert überschritten werden.
(3) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig.
(4) Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- 3. Gebäudehöhen**
(1) Innerhalb des Plangebietes werden keine Gebäudehöhenmaße festgelegt.
- 4. Oberflächenentwässerung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Das auf den versiegelten Flächen und Verkehrsflächen in WA anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten.
(2) Es ist nur eine verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers an den Vorfluter zulässig. Diese darf das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Plätze, Hofe, Garagenzufahrten und Wege sind durch geeignete Materialwahl so herzustellen, dass ein Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschritten wird.
(2) Je angefangene 300 m² Versiegelungsfläche im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau (2. Wuchsordnung) anzupflanzen.
(3) Die vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume entlang der Ilisenburger Straße sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
(4) Am Ilisenburger Steig sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen heimische, standortgerechte Laubbäume (2. Wuchsordnung) anzupflanzen.
(5) 20 % der privaten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als private Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Dabei können die entsprechend § 9 (1) Nr. 25 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen angerechnet werden.
(6) Die Bepflanzung sollte mit standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Pflanzliste XII der Hinweise erfolgen.
(7) Im südlichen Grundstücksbereich im Übergang zum Nationalpark sind die vorhandenen Bäume auf einer Breite von 10,0 m dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Zur Landschaftsbindung sind gemäß der zeichnerischen Unterlage ergänzend heimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumpflanzungen können auf die Ersatzpflanzungen für Versiegelungen angerechnet werden.
(8) Die Auswahl der verpflichteten neu zu pflanzenden Gehölze hat gem. Pflanzliste XII der Hinweise zu erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzmaßnahmen können gegenseitig angerechnet werden.
(9) Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.
(10) Eine Teichanlage von 150 m² Grundfläche ist als Regenrückhaltebecken und Feuchtbiotop anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 6. Zeitlicher Ablauf der Kompensationsmaßnahmen**
(1) Die Pflanzmaßnahmen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB haben spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten, in der Baumaßnahme folgenden Herbstpflanzperiode zu erfolgen.
(2) Die Pflanzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu schützen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
(3) Die in Verbindung mit den Hochbaumaßnahmen im WA-Gebiet zu schaffenden Gartenflächen und Außenanlagen müssen spätestens in der übernächsten Herbstpflanzperiode nach Abschluss der Hochbaubarbeiten fertig gestellt werden.

Hinweise

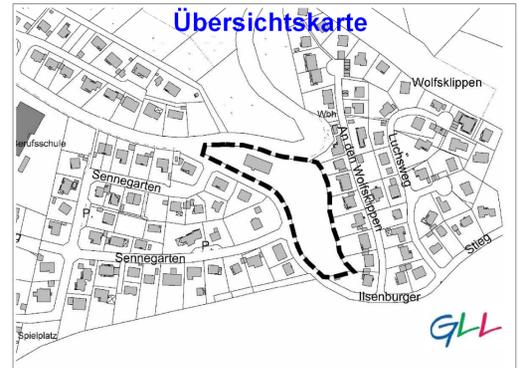
- I. Fassung von BauGB und BauNVO**
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt ergänzt durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, S. 466).
- II. Altlasten und Kontaminationen**
Treten bei vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise aus Altablagerungen, Boden- und Grundwasserkontaminationen auf, ist die zuständige Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.
- III. Gründungsverhältnisse**
Es wird empfohlen vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- IV. Munitionsfunde**
Die Bestimmungen für Munitionsfunde sind zu beachten.
- V. Abwasseranlagen Schmutzwasser**
Abwasseranlagen sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen und gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Als Rückstauabgabe des öffentlichen Kanals gilt in der Regel die Deckeloberkante des Kontrollschachtes oberhalb der Einmündung der Grundstücksanschlussleitung.
- VI. Oberflächenwasser**
Eine Verrieselung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet sollte auf den jeweiligen Grundstücken oder Sammelbecken erfolgen, sollte dies nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser verzögert in den nächsten Vorfluter, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Goslar, einzuleiten. Das Grundwasser ist bei allen Vorhaben zu schützen.
- VII. Nicht überbaute Flächen**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Garten- oder Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Nutzung vorgesehen sind.
- VIII. Schutzmaßnahmen**
Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- IX. Gehölzbeseitigung**
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.
- X. Nachbarnschaftsrecht**
Bei Pflanzungen und Einfriedungsarbeiten ist das Niedersächsische Nachbarnschaftsrecht zu berücksichtigen.
- XI. Planunterlagen**
Die Gebäude in der Planunterlage sind nicht als verbindlich eingemessen anzusetzen. Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerung etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen.
Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen.
Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.
- XII. Pflanzliste**
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:
in der Baumschicht:
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus ssp.)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Liguster (Ligustrum ovalifolium)
als niedenwachsende Sträucher:
- Hundrose (Rosa canina)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
- Johannisbeere (Ribes rubrum)
als Ranker zum Waldmantel:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wäldgeißblatt (Lonicera periclymenum)

Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0.4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1.0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a** Abweichende Bauweise
- P** Private Grünfläche
- Baugrenze
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Gewässern
- Anpflanzen: Bäume/ Sträucher
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- BP** Bodenplanungsgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2007
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

BP Bodenplanungsgebiet, Teilbereich 4, gemäß der Verordnung des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“



Präambel
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. 62 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 11.12.2007
Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 25.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 08.10.2007
Abrahms
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: ALK
Liegenchaftskarte
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 Liegenchaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von April 2007).

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

Goslar, den 07.07.2011
H. Reimer

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 wurde ausgearbeitet von:
fritsche
Freie Ingenieure
Wilhelmstraße 5
37412 Herzberg

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 25.09.2007 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 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 15.10.2007 bis 15.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 16.11.2007
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 11.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 12.12.2007
Abrahms
Bürgermeister

In Krafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 24.04.2008 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.04.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 25.04.2008
Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 62 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 02.05.2010
Abrahms
Bürgermeister