

**TEXTLICHE ESTSETZUNGEN**

- Die gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 BauNVO)
- Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen gilt folgendes:  
Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraße ist im Straßenraum je angefangene 150 m<sup>2</sup> befestigte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. 1 einheimischer Laubbaum der Arten Eberesche, Weißdorn, Hainbuche oder Vogelkirsche zu pflanzen.  
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muss mind. 3,0 m<sup>2</sup> betragen.  
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- a) In einem Schutzstreifen von 3 m beiderseits des vorhandenen Bachlaufs sind die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen und die Anlage von Wegen unzulässig. Beeinträchtigungen der Uferböschungen und der Gewässersohle sind unzulässig.  
b) Besondere bauliche Maßnahmen, z. B. zum Zweck des Hochwasserschutzes, am und gegebenenfalls im Gewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung gem. NWG.  
c) Die erforderlichen Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde - durchzuführen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff 25 a + b BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gilt folgendes:  
a) Je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel oder Faulbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.  
b) Je 30 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche, oder alternativ 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 80 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten - und 5 strauchartige Gehölze der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB:  
a) Baumarten:  
Nußbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumarten als Hochstämme.  
b) Straucharten:  
Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, schwarzer Holunder.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.  
d) Gemäß Nr. 6 gepflanzte Gehölze sind anzurechnen.
- Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.  
Für Einzelhausgrundstücke gilt F<sub>mind.</sub> = 450 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) F<sub>mind.</sub> = 250 m<sup>2</sup>.

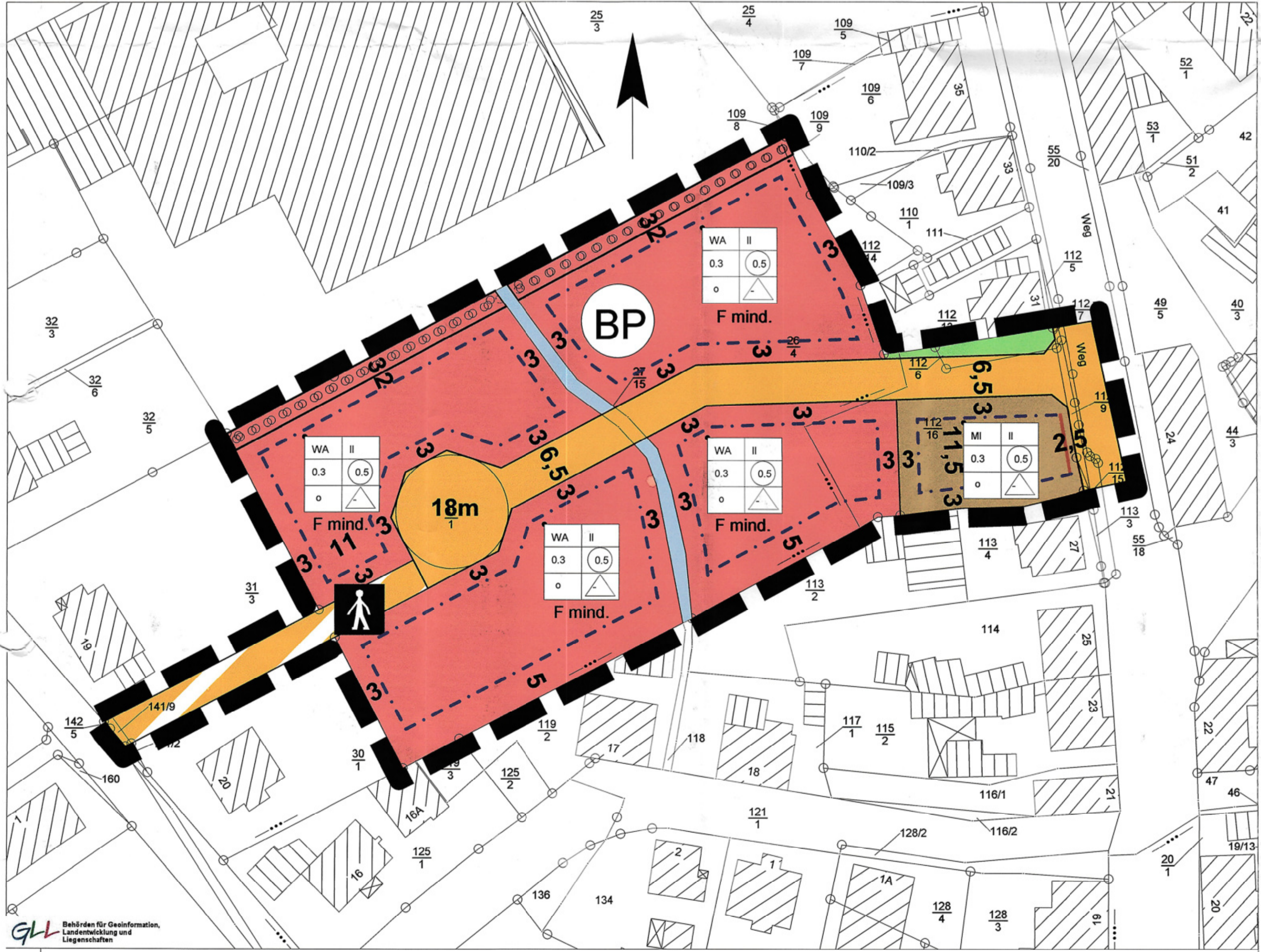
**Nachrichtliche Übernahme**

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordn. n. g. über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

- WA** Allgemeine Wohngebiete  
s. textl. Festsetzung Ziff. 1,2,4 und 6
- MI** Mischgebiete  
s. textl. Festsetzung Ziff. 2 und 6
- z.B. 0.5 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- 0.3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Fuß-/ Radweg
- Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen, Bach  
s. textl. Festsetzung Ziff. 4
- o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
s. textl. Festsetzung Ziff. 5
- BP Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4  
s. nachrichtliche Übernahme
- F mind. Mindestgröße von Baugrundstücken  
s. textl. Festsetzung Ziff. 7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



**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. 227/5 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.04.2006  
Abrahms  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227/5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 27.02.2006  
Abrahms  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Ausgabejahr 2005). 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.

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227/5 wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig  
Braunschweig, den 17.09.2006  
Schwerdt  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 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 24.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 06.03.2006 bis 06.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 07.04.2006  
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 25.04.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 26.04.2006  
Abrahms  
Bürgermeister

**In Krafttreten**

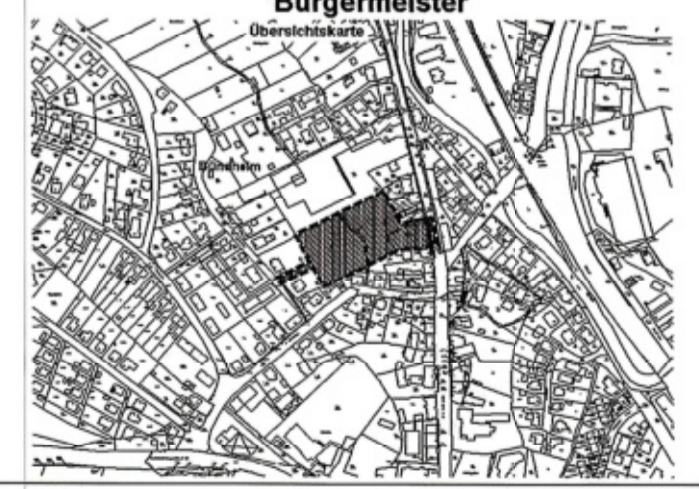
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 27.07.2006 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 27.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 28.07.2006  
Abrahms  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 227/5 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den  
Abrahms  
Bürgermeister



**Stadt Bad Harzburg**  
Bebauungsplan Nr. 227/ 5  
**"Vor dem Scharenberg"**  
5. Änderung  
Maßstab 1 : 500  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Waisenhausdamm 7- 38100 Braunschweig