

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 376 „Vor dem Bruche“ im Ortsteil Harlingerode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 15.03.2005

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 (Stand vom April 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.

Goslar, den 29.04.2005



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 376 „Vor dem Bruche“ wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Warnecke
Wendendorwall 19
38100 Braunschweig
Tel.: 0531/ 12 19 240

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 28.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 376 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2004 Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 18.10.2004

Abrahms
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 28.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2004 Ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.10.2004 bis 25.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 26.11.2004

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 15.03.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 16.10.2005

Abrahms
Bürgermeister



In Kraft treten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.03.2005 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2005 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 01.04.2005

Abrahms
Bürgermeister



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 03.04.2006

Abrahms
Bürgermeister



Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 02.04.2012

Abrahms
Bürgermeister



„Vor dem Bruche“
M 1 : 1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
BAUWEISE, BAUGRENZEN	
O	Offene Bauweise
---	Baugrenze
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN	
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung	
F + R	Fuß- und Radweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[Symbol]	Sichtdreieck
GRÜNFLÄCHEN	
[Symbol]	Grünflächen
Zweckbestimmung	
[Symbol]	Sukzessionsfläche
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZ	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Mögliche Grundstücksgrenzen
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwall, Höhe 2,5 m
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugebiete**
1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und Nr. 5 nicht zulässig.
- Garagen und offene Kleingaragen müssen zu der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 550 m² aufweisen.
- Auf den Grundstücken mit dem Lärmschutzwand sind bei den südlich, östlich und südwestlich exponierten Wohn- und Schlafräumen in den Dachgeschossen Fenster nach Schallschutzklasse I gem. VDI 2719 einzubauen.
- Die Firsthöhe als lotrechtes ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländeoberfläche beträgt maximal 9,50 m.
- Die Firsthöhe als lotrechtes ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen Geländeoberfläche beträgt maximal 9,50 m.

- Artenliste 4:**
Obstbäume, hochstammig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume)
Walnuss (*Juglans regia*)
- Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):**
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Feldulme (*Ulmus minor*).
- Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):**
Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyrastris*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel/Holzapfel (*Malus silvestris*).
- Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):**
Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartrieel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhutchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Kleinblütige Rose (*Rosa micrantha*), Filz-Rose (*Rosa tomentosa*).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56, 97 und 98 NBauO

- „Geltungsbereich“**
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor dem Bruche“ der Stadt Harzburg, Ortsteil Harlingerode.
- „Gestaltung des Daches“**
Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 28° und 40° (Altgrad) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Garagen sowie begrünte Dächer sind ausgenommen.
Sind die Garagen unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut, kann der Stil der Hauptgebäude auch bei der Garage beibehalten werden.
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- „Gestaltung der Außenwände“**
Für die Materialien der Außenwandflächen sind zulässig:
A) Sichtmauerwerk aus Ziegel, Klinker und Kalksandstein.
B) Fachwerkbauweise mit gemauerten oder geputzten Gefachen.
C) Holzverschalung.
D) Beton- und Putzfassade.
Für die Giebelbereiche und die wetterbeanspruchten Außenwände sind Verkleidungen aus Dachziegeln, Schiefer oder Holz zugelassen. Nicht zulässig sind helle Plattenbehangen und Schieferersatzverkleidungen.
Für die Farben der Außenwandflächen sind zulässig:
a) Sichtmauerwerk aus Klinker- und Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL 2002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3022, 8012) und deren Zwischentönen oder in den unter b.) genannten Farbtönen.
b) Außenflächen aus Putz in weißen bis beige Farbtönen (RAL 1001, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010) und deren Zwischentönen.
c) Außenflächen aus Holz in ihren natürlichen Farbtönen oder in grau- bis schwarzbraunen Farbtönen (RAL 6006, 7013, 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8022) und deren Zwischentönen.
d) Außenflächen aus Beton in ihren natürlichen Farbtönen oder in den unter b.) genannten Farbtönen.

BAD HARZBURG STADTTEIL HARLINGERODE LANDKREIS GOSLAR



BEBAUUNGSPLAN - Nr. 376 "Vor dem Bruche"

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
Januar 2004		Warnecke	
Marz 2004	§4 (1) BauGB		
Dezember 2004	§3 (2) BauGB		

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendendorwall 19
T. 0531 12 19 240 - F. 0531 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de