



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauNVO 1990)

- A. Art der baulichen Nutzung**
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind 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. Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**B. Maß der baulichen Nutzung**

- Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Caragen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhausbebauung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe von 4,00 m ist die mittlere Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen.
- Die Traufe ist die Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche des Daches.

**C. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelter Grundfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste oder alternativ ein hochstämmiges Obstgehölz regionaltypischer Sorten zu pflanzen.
- Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind mit mindestens 1 Laubbaum je 75 m² und mindestens 2 Laubsträucher je 5 m² Anpflanzungsfläche zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der unter Nr. 4 aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzung sollte mindestens 2-reihig durchgeführt werden.
- Die unter Nr. 1 und 2 genannten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen. Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzenliste werden festgesetzt:
 

Hochstämme	STU mind. 16 - 18 cm
Heister	mind. 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm
Sträucher	mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

- Pflanzenliste
  - Großkronige Bäume:**
    - Stieleiche (*Quercus robur*) Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Esche (*Fraxinus excelsior*) Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Winter-Linde (*Tilia cordata*) Hängebirke (*Betula pendula*)
  - Klein- bzw. mittelkronige Bäume:**
    - Feld-Ahorn (*Acer campestre*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Vogelkirsche (*Prunus avium*) Holzapfel (*Malus sylvestris*) Wildbire (*Pyrus communis*) Salweide (*Salix caprea*) Traubenkirsche (*Prunus padus*)
  - Sträucher:**
    - Hasel (*Corylus avellana*) Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) Schneeball (*Viburnum opulus*) Hunds-Rose (*Rosa canina*) Schlehe (*Prunus spinosa*) Rainweide (*Ligustrum vulgare*) Himbeere (*Rubus idaeus*) Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
    - Holunder (*Sambucus nigra*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Kornelkirsche (*Cornus mas*) Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) Brombeere (*Rubus fruticosus*) Ohr-Weide (*Salix aurita*) Asch-Weide (*Salix cinerea*)
  - Röhricht:**
    - Sumpfsegge (*Carex acutiformis*) Schlanksegge (*Carex gracilis*) Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) Flatterbinse (*Juncus effusus*) Rohrglanzglas (*Phalaris arundinacea*) Schilfrohr (*Phragmites australis*) Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*)

**6. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist je 450 m² Verkehrsfläche mindestens 1 Straßbaum der nachfolgenden Liste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).**

- |                                             |                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )       | Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )    |
| Weißdorn/Rotdorn ( <i>Crataegus spec.</i> ) | Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) |
| Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )        | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )   |
| Kirschen in Sorten ( <i>Prunus spec.</i> )  |                                         |

**D. Sonstiges**

- Baugrundstücke müssen bei Einzelhausbebauung mindestens 600 m² groß sein, bei Doppelhausbebauung mindestens 300 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

**Planzeichenerklärung**  
 gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,3 Grundflächenzahl  
 z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH= 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß (s.H. textl. Festsetzung Nr. B 2)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Einzel- und Doppelhäuser  
 offene Bauweise  
 Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

Grünflächen; Zweckbestimmung: öffentlich (ö) privat (p)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß Verordnung "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar"

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Präambel  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.08.2009  
 Abrahms  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB am 19.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 22.06.2009  
 Abrahms  
 Bürgermeister

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Westerode, Flur 2 Maßstab 1 : 1000  
 Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von April 2009).

Dipl.-Ing. H. Rämer  
 O. best. Verm.-Ing. Grauhöfer Landwehr 3 38644 Goslar  
 Goslar, den 22.10.2009  
 Unterschrift

**Behördenbeteiligung**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.2009 am Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB beteiligt worden.  
 Bad Harzburg, den 15.06.2009  
 Abrahms  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren**  
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 29.06.2009 bis 13.07.2009 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Bad Harzburg, den 14.07.2009  
 Abrahms  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg beschließt aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB und des § 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung die Weiterführung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449 „Im Kirchenfelde-Süd“ entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB auf Grund der im Verfahren aufgetretenen Änderungen.  
 Bad Harzburg, den 25.08.2009  
 Abrahms  
 Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 24.09.2009 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 24.09.2009 in Kraft getreten.  
 Bad Harzburg, den 25.09.2009  
 Abrahms  
 Bürgermeister

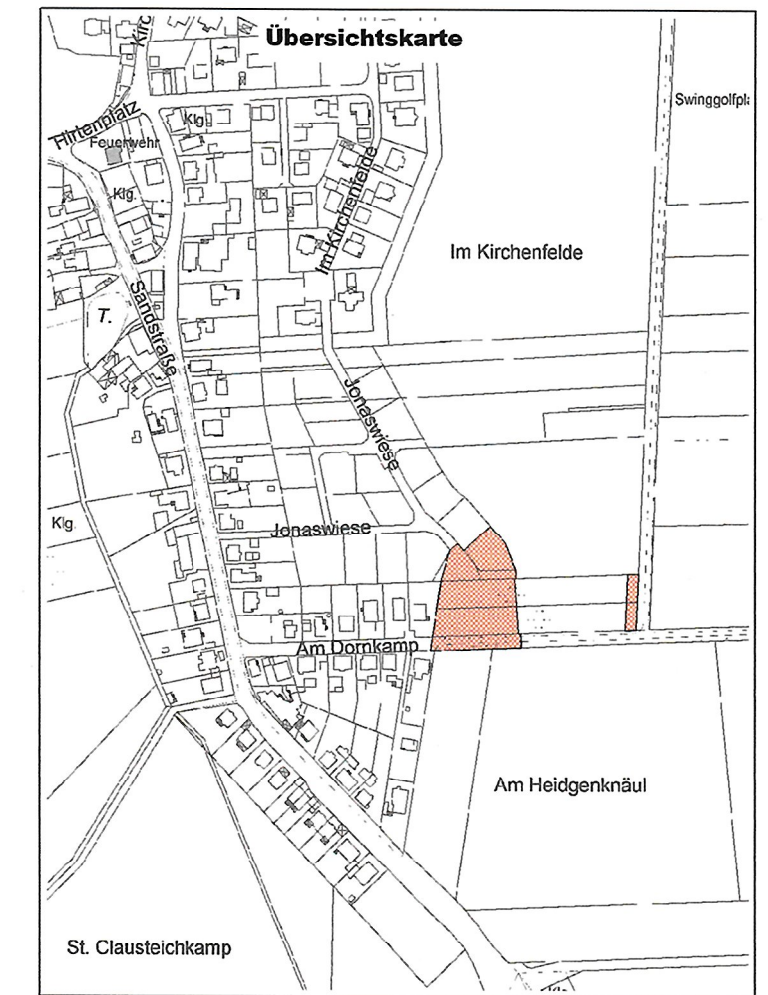
**Vertretung von Vorschriften**  
 Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde - Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften ist keine Vertretung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB (n. F.) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.  
 Bad Harzburg, den 04.06.2012  
 Abrahms  
 Bürgermeister

**Örtliche Bauvorschrift** (gem. § 56 BauO i.V.m. mit den §§ 97 und 98 BauO)

- A- Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile**
- Außenwände von Hauptgebäuden aus Sicht- oder Verblendmauerwerk oder Putz sind in den Farben "rot", "braun" oder "weiß-beige" in hellen Farbtönen herzustellen.
  - Der Bau von Holzhäusern oder eine hölzerne Fassadenbekleidung oder Begrünung ist zulässig.
  - Wenn Holzhäuser oder hölzerne Fassadenbekleidungen gestrichen werden, sind hierbei braune oder gebrochene weiße, nicht glänzende Farben zu verwenden.
  - Als Dachdeckung von Hauptgebäuden sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farbbereichen "rot" bis "braun" zulässig. Sie sollen nichtglänzend sein.
  - Sonneneinstrahlung und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

- B- Form und Neigung der Dächer**
- Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 50° zulässig.
  - Begrünte Dächer oder Putzdächer zur Solarenergienutzung können ausnahmsweise zulässig sein und eine geringere als vorstehend genannte Dachneigung aufweisen.
  - Dächer von Caragen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden.

**Nachrichtliche Übernahme**  
 Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 der „Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“.



**Stadt Bad Harzburg**  
 Bebauungsplan Nr. 449/1  
**"Im Kirchenfelde-Süd"**  
 1. Änderung  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 gem. § 13 BauGB  
 Maßstab 1 : 1000  
 Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 28.08.2009