

**Stadt Bad Harzburg
OT Westerode
Bebauungsplan Nr. 446
"Freizeitpark Westerode"
Maßstab: 1:1000
Entwurf vom 13.09.2001**

- Stand: § 3(1) + 4 BauGB
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig sind.
 - Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO und die im Anhang zur NBauO genannten genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen der Nr. 1-5 nicht errichtet werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
 - Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
- Traufhöhe ≤ 4,00m über dem Bezugspunkt im Allgemeinen Wohngebiet
- Firsthöhe ≤ 8,50m über Bezugspunkt im Allgemeinen Wohngebiet bzw. ≤ 10m über Bezugspunkt im Bereich Zweckbestimmung Reiten
- Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterseite der Dachhaut über dem Bezugspunkt.
- Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist der tiefste Verschneidungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem Wohngebäude.
- § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 NBauO
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 300qm Baugrundstücke ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 8m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.
Zu pflanzen sind Laubbäume, wie Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Wainup, Feldahorn, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume.
 - Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zwischenspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerungsgründe nach § 8 NWG bleiben unberührt.
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist je 50qm Befanzungsfläche ein heimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Bestand zu erhalten und durch geeignete Zwischenpflanzungen zu komplettieren. Es sind Schwarz-Erlen und Silber-Weiden zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Innerhalb der gesondert ausgewiesenen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen als Verbindungsfunktion der beidseitig des dortigen Grabens gelegenen Funktionsflächen bis max. 4 Stück Holzbrücken, die sich harmonisch in die Landschaft einpassen, errichtet werden.
Die Nutzbreite der Brücken darf 2,0m nicht überschreiten.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sollen zugunsten der Betreiber der Reithalle bzw. der Swim-Golfanlage sowie den anderen Anliegern festgesetzt werden, um die Erschließung an den öffentlichen Verkehrsraum (Fassonstraße) zu gewährleisten.
 - Die als Sondergebiet "Golf" ausgewiesenen Flächen sollen für eine "Swim-Golfanlage" genutzt werden. Bei dieser "Swim-Golfanlage" handelt es sich um eine Zwischenform von "normalem" Golf und Minigolf. Sie beinhaltet 9 Bahnen mit Bahnlängen von 80 m bis 240 m.
 - Auf der als Sondergebiet "Reiten" ausgewiesenen Fläche sollen eine Reithalle mit angrenzenden Stallungen, ein Springplatz und eine Freifläche für Fahrzeuge, die dem Pferdetransport dienen, entstehen.
 - Auf der westlichen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ausgewiesenen Fläche (östlich von Flurstücksgrenze zum Flurstück 65/2) ist die Errichtung von Stellflächen für Fahrzeuge aller Art grundsätzlich ausgeschlossen.

Ortliche Bauvorschriften (§ 56 i.V. mit §§ 97 u. 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Ortlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 446 "Freizeitpark Westerode".

§ 2 Farbe der Dächer
Für Dachdeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur Materialien in dunkelbraunen Farbtönen im Rahmen der RAL-Farben und deren Zwischentöne zulässig.
(Farbskala RAL - F3 Farbreihe Braun von RAL 8007 über 8008, 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024 bis 8025)
Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

- Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergie oder Photovoltaikanlagen, sind von der Regelung über die Farbe der Dächer ausgenommen und bis zu einem Flächenanteil von 40% der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- Dächer über Wintergärten sind, soweit sie in Glas ausgeführt werden, von der Regelung über die Farbe der Dächer ausgenommen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Ortlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Ortlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.03.2002

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Ortlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang am 28.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Harzburg, den 02.12.2002

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: GR 4973, 1). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Goslar, 12.12.02

Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften haben mit den Begründungen vom 07.01.2002 bis 07.02.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 08.02.2002

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.2001 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften haben mit den Begründungen vom 20.01.2001 bis 20.02.2001 gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 20.03.2001

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Ortlichen Bauvorschriften nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2002 als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 20.03.2002

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 12.02.2008

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Die Bekanntmachung des gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossenen Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 31.10.2002 im Amtsblatt... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die Ortlichen Bauvorschriften sind damit am 31.10.2002 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 01.11.2002...

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

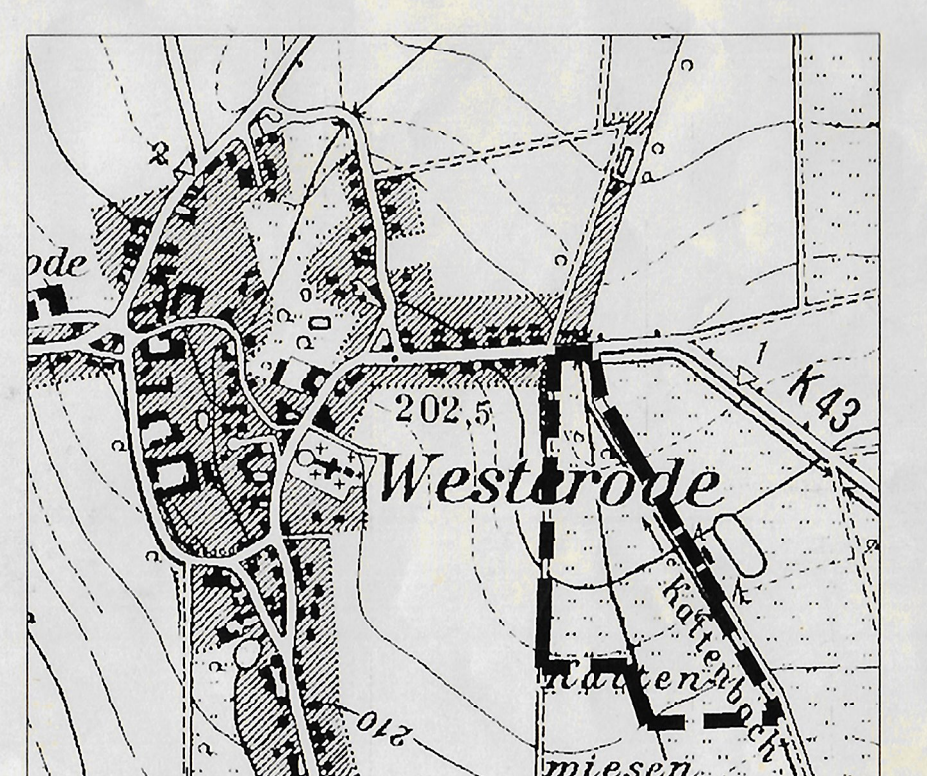
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Ortlichen Bauvorschriften sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den ...

**Der Bürgermeister
in Vertretung
Kostal**

Übersicht M 1:10000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch



**Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan - Nr. 446
"Freizeitpark Westerode"**

Gemeinde : Stadt Bad Harzburg
Maßstab : 1:1000
Stand : § 3 (1) + 4 BauGB

- Planzeichenerklärung
Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung untereinander
 - Art der Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete s. textl. Festsetz. 1
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - TH Traufhöhe siehe textl. Festsetz.
 - FH Firsthöhe siehe textl. Festsetz.
 - Wasserflächen
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Grünflächen
 - Private Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Reiten
 - Zweckbestimmung: Swim-Golf
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)