

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Planzeichenerklärung
Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV90

- 1. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Fmind. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) s. textl. Festsetz. 3
 - - - - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) s. textl. Festsetz. 9, 10
- 2. Art der Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete s. textl. Festsetz. 1
- 3. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,25(E) zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Einzelhäuser
 - 0,3(D) zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Doppelhäuser
 - TH Traufenhöhe s. textl. Festsetz. 4
 - FH Firsthöhe s. textl. Festsetz. 4
- 4. Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - - Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - /// Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater landwirtschaftl. Weg)
- 6. Wasserflächen
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. textl. Festsetz. 8
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. textl. Festsetz. 7
- 8. Flächen für Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Abwasseranlage
 - Hier: Abwasserpumpstation
- 9. Vorsorgender Bodenschutz
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB) (BP = Bodenplanungsgebiet Harz im LK Goslar) (Siehe Nachrichtliche Übernahme)
- 10. Vorsorgender Lärmschutz
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Raum für Schallschutzmaßnahmen s. textl. Festsetz. 12
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) (Siehe textl. Festsetzung Nr. 11)

- 11. Dachformen
 - FD/ max. 5° Flachdach/ max. Dachneigung 5°
- 12. Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme
Das Plangebiet liegt im Bereich des nach BPG-VO ausgewiesenen Teilgebietes 4 der BPG-VO. (Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand: Abwägung/Satzungsbeschluss

- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind und Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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. Dies gilt nicht für die Flächen, die unter Pkt.Nr. 11 der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind. - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO
- Für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten werden folgende Mindestgrundstücksgrößen (F mind.) festgesetzt:
Für Doppelhausgrundstücke gilt F mind. > 350 m² (= 700 m² für 2 Doppelhausflächen).
Für Einzelhausgrundstücke gilt F mind. > 550 m².
- Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
- Traufenhöhe ≤ 4,50 m über dem Bezugspunkt
- Firsthöhe ≤ 8,50 m über dem Bezugspunkt
- Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist der tiefste Verschiebungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem Wohngebäude. - § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 NBauO
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke je angefangene 300 m² Baugrundstücke ein hochstammiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 8 m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizulassen und vor Überfahren zu schützen. Die nach der textl. Festsetzung 7 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
Zu pflanzen sind Laubbäume wie Vogelbeere, Spierlilie, Elsbeere, Walnuss, Feldahorn, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume.
- Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischenzuspeichern. - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe und je 50 m² Bepflanzungsfläche ein Laubbaum wie Vogelbeere, Spierlilie, Elsbeere, Walnuss, Feldahorn, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zum Ausgleich der Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen und sonstige bauliche Inanspruchnahme eine Obstbaumwiese anzulegen. Als Obstbäume sind hochstämmige Obstgehölze der Art wie Malus (Apfel) in Sorten "Gravensteiner", "Jakob Leibel", "Roter Boskoop", "Cox Orange", "Danziger Kantapfel", "Pyrus "Madame Verte" (Birne), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus cerasus (Sauerkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Juglans regia (Walnuss) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10,0 m nicht überschreiten.
- Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Gewässerpflege (Gewässerschonstreifen) entlang des Maschweges auszustatten.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Eigentümers des sich nördlich anschließenden Baugrundstückes auszustatten.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Räume in den Dachgeschossen an den Südwest- und Nordwestfassaden der Wohnhäuser (Bereich zwischen Planstraße und Fläche für Lärmschutzmaßnahmen) so zu gestalten, dass durch ihre Nutzungen kein Anspruch auf Schallschutz entspr. DIN 4109 entsteht. (Siehe Schallimmissionsprognose f. d. Bebauungsplan Nr. 447 "Nördlicher Maschweg" in Bad Harzburg, OT Westerode, öko-control GmbH, vom 02.03.05)
- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Entlang der südwestlichen und westlichen und nordwestlichen Grenze des Baugebietes ist eine zweifach abgewinkelte, ca. 165m lange und 3m hohe Lärmschutzwand bzw. -wall zu errichten. Soweit Flächen nicht durch Lärmschutzanlagen in Anspruch genommen werden und südlich bzw. östlich der Lärmschutzanlage liegen, können diese als Hausgärten genutzt werden. (Siehe Schallimmissionsprognose f. d. Bebauungsplan Nr. 447 "Nördlicher Maschweg" in Bad Harzburg, OT Westerode, öko-control GmbH, vom 02.03.05)
- Die Flächen für den Lärmschutz (Siehe textl. Festsetzung 12) sind gemäß den Festsetzungen unter Punkt 7 zu begrünen und zu bepflanzen, um die eigentliche Lärmschutzanlage so gut wie möglich in das Landschaftsbild als nicht störend einzubinden.

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

- § 1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 447 "Nördlicher Maschweg".
- § 2 Form, Neigung und Firstrichtung der Dächer
Dächer von Hauptgebäuden, mit Ausnahme der Flächen in denen Flachdächer festgesetzt sind, sind nur als symmetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 32° bis max. 45° (Alttrag) zulässig. Als Dachform ist nur, mit der Ausnahme für Flachdächer, das Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig.
- § 3 Dachaufbauten
Dachaufbauten wie Gauen oder Zwerchhäuser sind nur als Satteldach-, Krüppelwalmdachgauben oder als Schieppgauben und mit einer Neigung der Dächer von mindestens 22° zulässig. Die Einleitzbreite der Dachaufbauten mit Sattel-, Krüppelwalmdächern darf max. 3,0 m, die der Schieppgauben max. 4,00 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten untereinander und zu den Ortsgängen muß mind. 1,50 m betragen. Die Breitenmaße beziehen sich auf den unteren Schnittpunkt des Dachaufbaus mit der Hauptdachfläche.
- § 4 Farbe der Dächer
Für Dachdeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur Materialien in dunkelroten und dunkelbraunen Farbtönen im Rahmen der RAL-Farben und deren Zwischentöne zulässig. (Farbskala RAL - F 3 Farbreihe Braun von RAL 8007 über 8008, 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024 bis 8025, Farbreihe Rot RAL 3004, 3005, 3007, 3009. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden. - Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarthermie 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 und Nebenanlagen sind, soweit sie in Glas ausgeführt werden, von der Regelung über die Farbe der Dächer ausgenommen.
- § 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr.447, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 14.03.2006
Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 27.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.447 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 10.10.2005
Abrahms
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
LGN

Erlaubnisvermerk
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S.5-VORIS 21160 01).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften - GLL
Katasteramt Goslar

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 447 wurde ausgearbeitet von:
Ingenieurbüro
Thiel & Partner GmbH
Straße der O.d.F. 22
38620 Halberstadt

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.2005 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Bad Harzburg, den 10.10.2005
Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 27.09.2005 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 07.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 18.11.2005
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 14.03.2006 als Satzung sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

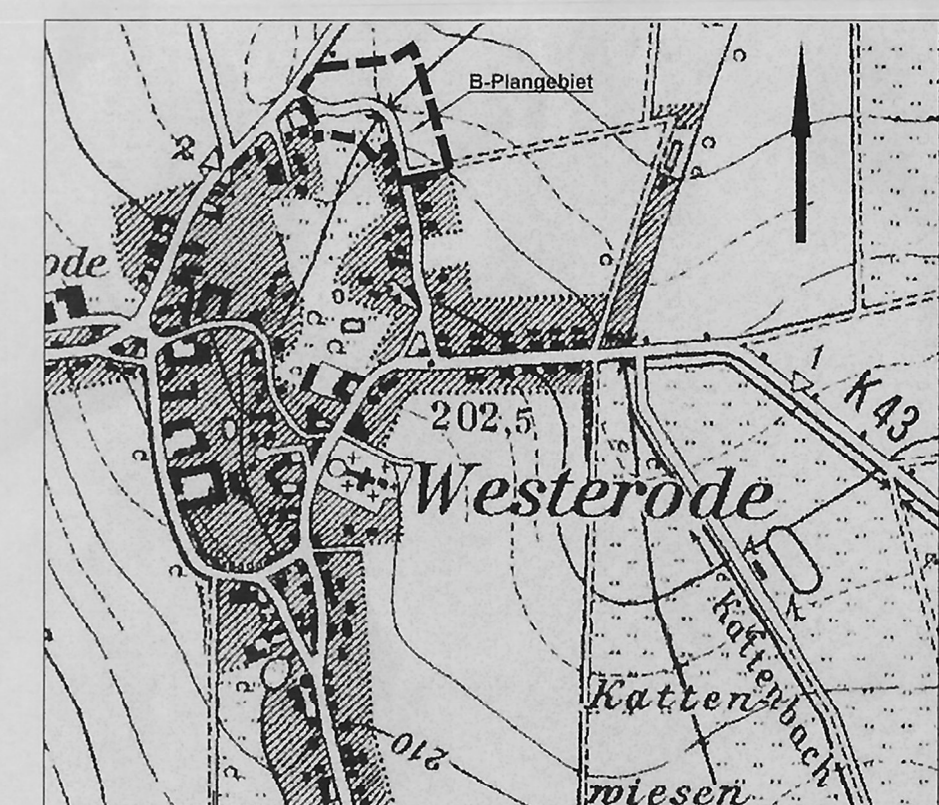
Bad Harzburg, den 15.03.2006
Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 29.06.2006 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2006 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 30.06.2006
Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 28.08.2008
Abrahms
Bürgermeister



Übersicht M 1:10000
Vervielfältigungslaubnis erteilt durch Katasteramt Goslar
Goslar, den A

Stadt Bad Harzburg Bebauungsplan - Nr. 447 "Nördlicher Maschweg" OT Westerode

mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde : Stadt Bad Harzburg
Maßstab : 1:1000
Stand : 17.01.2006
