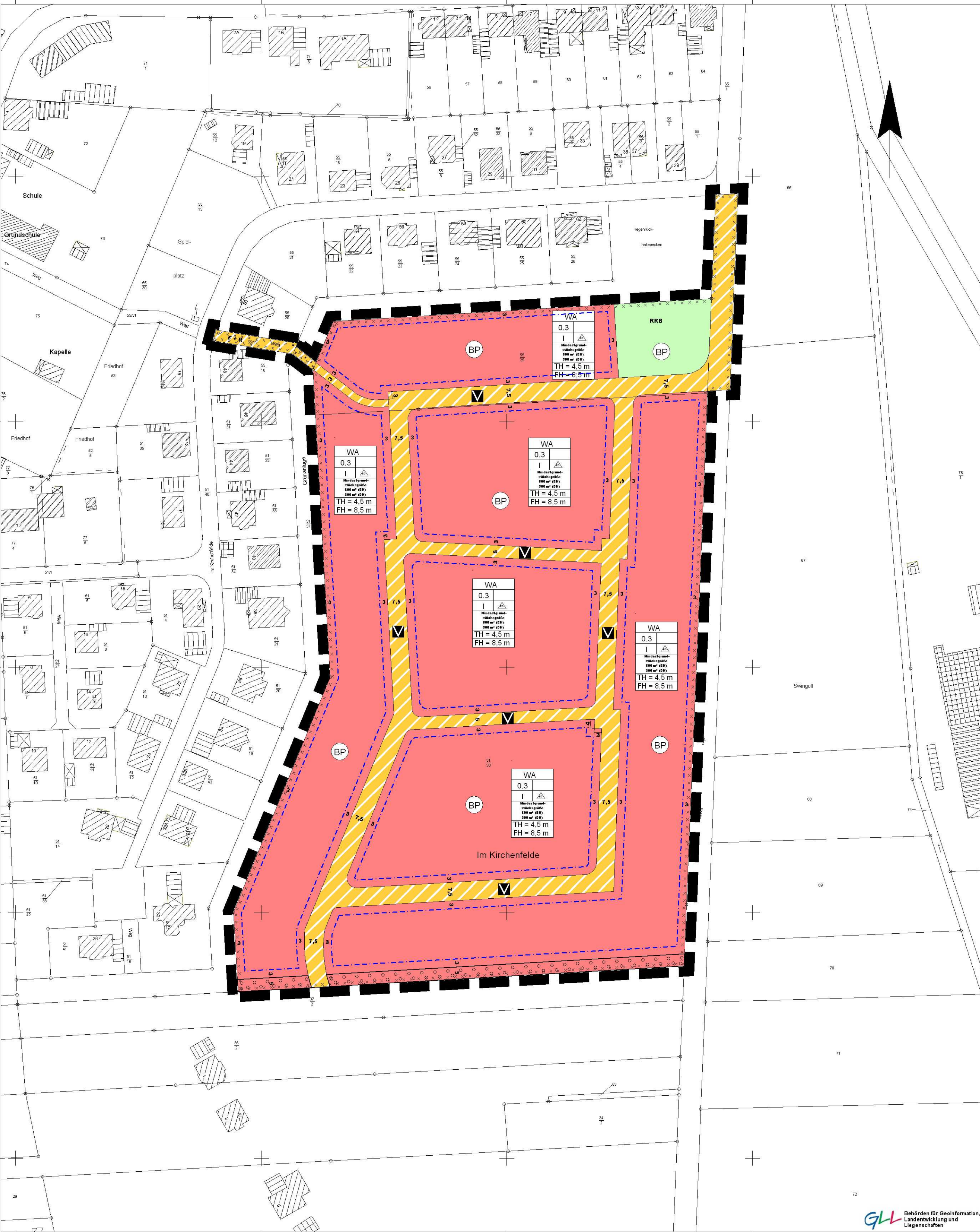




Örtliche Bauvorschrift
(gem. § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

Dächer

- Die Dächer der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer sowie Walze- und Krüppelwalddächer mit jeweils gleicher Neigung der Hauptdachflächen auszubilden. Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig. Die Dachneigung darf nicht weniger als 28° und nicht mehr als 50° betragen. Begrünte Dächer sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung von weniger als 28° zulässig.
- Für die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und von Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Dachneigungen von weniger als 28° und Flachdächer zulässig.
- Für die in dem Absatz 1 genannten Dächer sind als Dachbedeckungen nur Materialien im Farbton „rot“ und „braun“ (vgl. Farblisten) zulässig, die der Oberflächentextur keramischer Ziegel-, Schiefer- oder Schindeldächer entsprechen müssen. Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Außenwände

- Die Außenflächen der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verbundmaterialwerk, Putz oder Holz herzustellen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese im Rahmen energiesparender Bauweise eingesetzt werden.
- Die Außenflächen der Sicht- oder Verbundmaterialwerk oder Putz hergestellt werden, sind in den Farbbereichen „rot“, „braun“ und „weiß-beige“ auszuführen (vgl. Farblisten).
- Die Außenflächen der Hauptgebäude, die aus Holz hergestellt werden, sind nur zulässig in ihrem natürlichen Farbton oder in Farbtonen der Farbliste Nr. 4.
- Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Wintergärten, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig.

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1999)

I. Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseverrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gemeinschaftliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung

- Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 16 BauNVO für den allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhausbebauung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen.
- Die Trauf- und die Firsthöhe der Außenwand mit der Oberfläche des Daches.

III. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume nicht und zusammenhängend zu pflanzen. Je 1 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch und je Rd. 10 m mindestens 1 Klein- bzw. mittelgroßer Baum entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und daraufhin zu erhalten.

Artenliste 1

Großkronige Bäume (Heister, 2 x v., mind. 250-300 cm)

Stieleiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Eiche	(Fraxinus excelsior)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)

Klein- bzw. mittelkronige Bäume (Heister, 2 x v., mind. 200-250 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Yggelkirsche	(Prunus avium)
Kornelquend	(Cornus kousa)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Silberweide	(Salix caprea)
Tranendorn	(Prunus padus)
Sträucher (verpfl., mind. 3 Triebe, 60-100 cm)	

Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hainbühl	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Waldrebe	(Clematis integrifolia)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schilf	(Phragmites australis)
Pflaumbäume	(Prunus spinosa)
Rauweide	(Salix caprea)
Brennholz	(Rubus fruticosus)
Hängebirke	(Betula pendula)
Öle-Weide	(Salix alba)
Pappel-Weide	(Salix pyramidalis)
Asch-Weide	(Salix cinerea)

- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) anzulegen und naturnah zu gestalten. Die Mittelwasserlinie ist zu mindestens 50% mit Bäumen der Artenliste 2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist zu mindestens 50% mit Laubbäumen der Artenliste 2 zu begrünen und daraufhin zu erhalten. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 40 Sträucher und mindestens 1 großkroniger oder mindestens 2 Klein- bzw. mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Artenliste 2

Großkronige Bäume (Heister, 2 x v., mind. 250-300 cm)

Stieleiche	(Quercus robur)
Eiche	(Fraxinus excelsior)

Klein- bzw. mittelkronige Bäume (Heister, 2 x v., mind. 200-250 cm)

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Silberweide	(Salix caprea)
Schwarz-Eiche	(Alnus glutinosa)
Buschweide	(Salix fragilis)

Sträucher (verpfl., mind. 3 Triebe, 60-100 cm)	
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hainbühl	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Waldrebe	(Clematis integrifolia)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pflaumbäume	(Prunus spinosa)
Rauweide	(Salix caprea)
Brennholz	(Rubus fruticosus)
Hängebirke	(Betula pendula)
Öle-Weide	(Salix alba)

Rotfichte	
Sumpfzypresse	(Cyperus acutifolius)
Schilfweide	(Cyperus gracilis)
Flatterulme	(Ulmus effusus)
Röhrgelbes	(Phytolacca americana)
Schilfröhre	(Phragmites australis)
Schmalblättr. Röhrlilie	(Typha angustifolia)

- Innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist angestrichener 150 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 Klein- bzw. mittelkroniger Laubbau der Artenliste 1 oder mindestens 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Gezielte Bepflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind hierauf nicht anzurechnen.
- Auf den Bepflanzungsflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA), die an den landschaftlichen Weg (Flurweg) 65/2 angrenzen, sind die gemäß III 3 anzupflanzenden Gehölze in den rückwärtigen Gartenbereichen zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens 1 Straßenbaum der Artenliste 3 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste 3

Straßenbäume (Hochstamm, 3 x v., mind. 16-18 cm)

Winter-Linde	(Tilia cordata)
Robine	(Robinia pseudacacia)
Waldrebe	(Clematis spec.)
Spatz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar durch Leistung einer Ausgleichszahlung kompensiert. Die Zahlung fließt dem Mahalausschuss „Verbesserung der Durchgängigkeit der Roden im Stadtgebiet Bad Harzburg“, der von der Stadt Bad Harzburg betrieben wird, zu, durch den wasserbauliche Maßnahmen zum Roden von Stauden finanziert werden. Die Kompensation für diesen Bepflanzungsplan wird die Mahalausschuss der Straße „An den Wiesen“ freigesetzt. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Bad Harzburg sichergestellt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (GVBl. S. 38) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 88) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Bebauungsplan „Kirchenfelde - Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 25.09.2007 als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 26.09.2007



Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2007 in der Goslarer Zeitung bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den 28.05.2007



Bürgermeister

Planunterlagen

Kartungrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Umlauf- und Vervielfältigungsanweisung: G.L. Braunschweig, Katasteramt Goslar

Gemarkung: Westerode, Flur: 2
A.z.: 03P-005

Maßstab: 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2002) geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für nichtgewerbliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktualität innerhalb des Geltungsbereiches: Stand vom Oktober 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Heinrich Reimer
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Goslar, den 28.11.2007



Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im April 2007

NILEG

Norddeutsche Immobilien-Gesellschaft mbH

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung 24.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.05.2007 in der Goslarer Zeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ und der Begründung haben vom 05.06.2007 bis 05.07.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Harzburg, den 06.07.2007



Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 26.09.2007



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Goslar bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ ist damit am 25.10.2007 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 26.10.2007



Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ ist weder eine beschließende Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften noch eine beschließende Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans beim Zustandekommen des Bebauungsplans geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 448 „Kirchenfelde - Ost“ sind beschließende Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung

- Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Traufhöhe

- Firsthöhe

- Einzelhaus/Doppelhaus

Bauweise, Bauarten, Baugrenzen

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fuß- und Radweg

- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

- Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

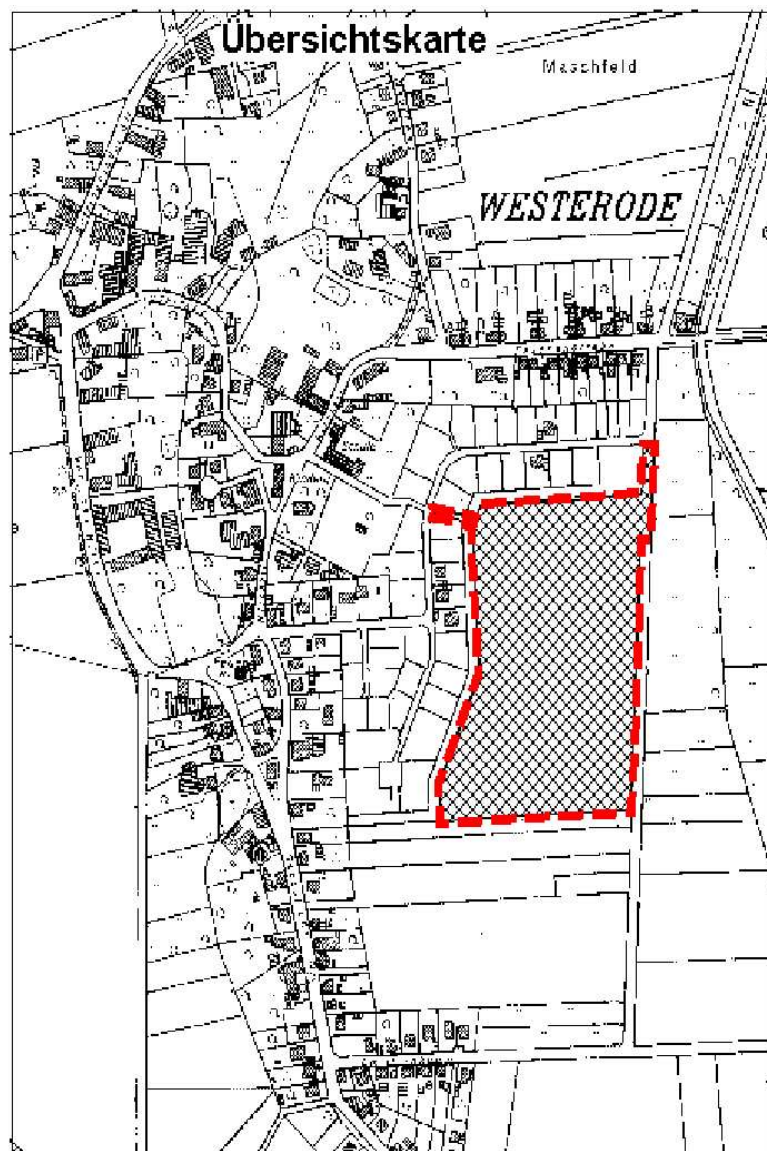
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der "Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Kreis Goslar"

- Bodenplanungsgebiet



Stadt Bad Harzburg
OT Westerode
Bebauungsplan Nr. 448
"Kirchenfelde - Ost"
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1000

NILEG 19.10.2006