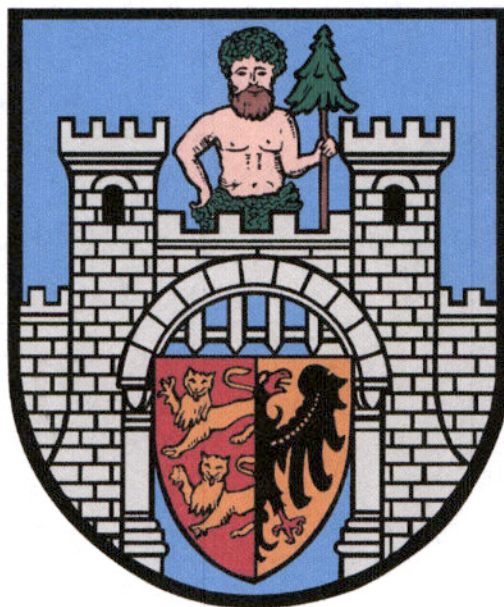


Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan 448/2
Im Kirchenfelde-Ost

2. Änderung

gem. § 13 BauGB

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 28.06.2018



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 448/2 „Im Kirchenfelde-Ost“ bestehend aus der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 27.06.2018

Abrahms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 448/2 „Im Kirchenfelde-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 09.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 12.03.2018

Abrahms
Bürgermeister



Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS
Maßstab 1 : 1000
Gemeinde: Bad Harzburg
Gemarkung: Westerode
Flur: 2

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2018 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 09.03.2018

Abrahms
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 448/2 „Im Kirchenfelde-Ost“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 448/2 „Im Kirchenfelde-Ost.“ und die Begründung haben vom 19.03.2018 bis 06.04.2018 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 09.04.2018

Abrahms
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 448/2 „Im Kirchenfelde-Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, 27.06.2018

Abrahms
Bürgermeister



Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 27.07.2018 in der öffentlichen Tageszeitung und auf der Internetseite der Stadt Harzburg (www.stadt-bad-harzburg.de) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.07.2018 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 30.07.2018

Abrahms
Bürgermeister

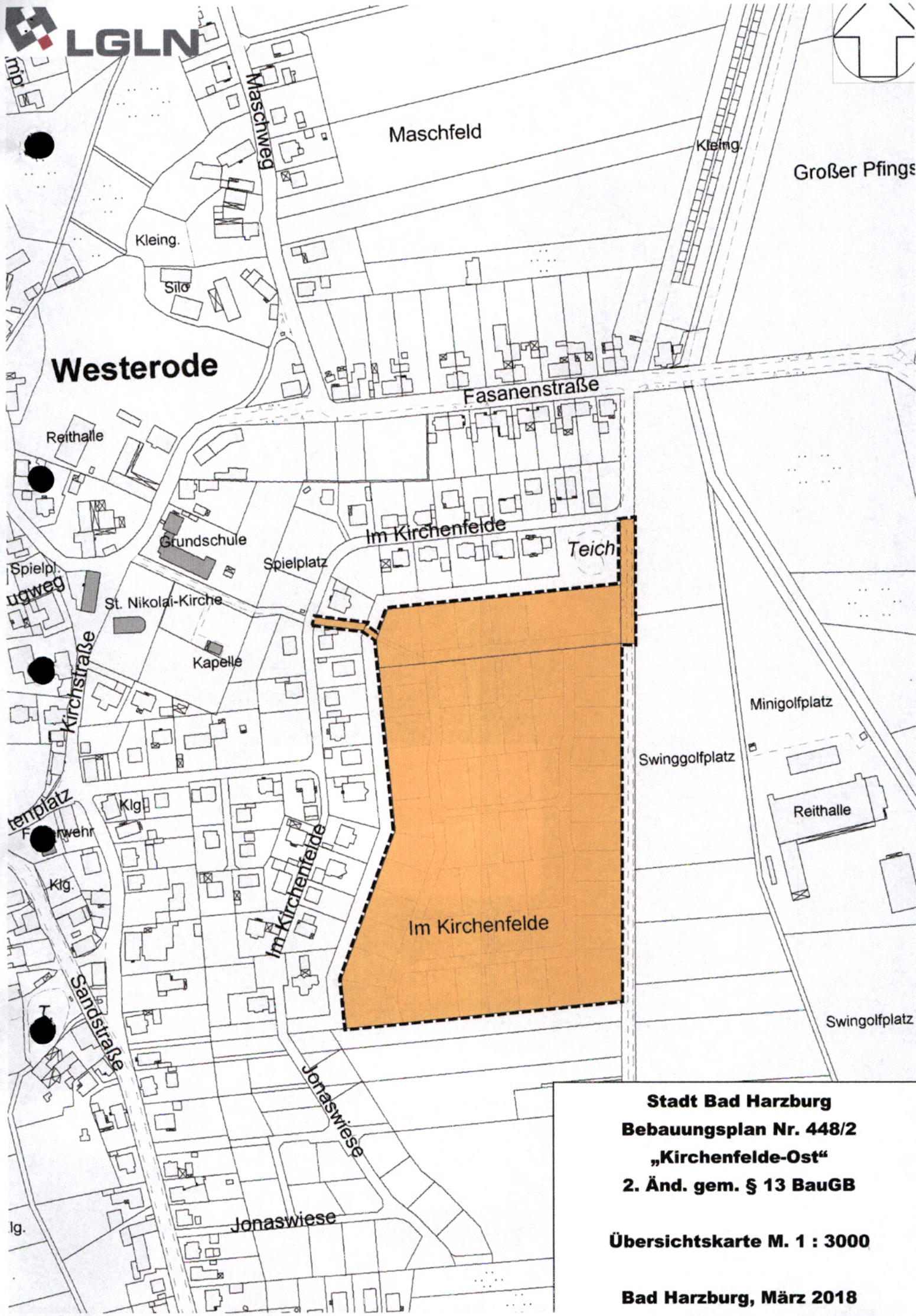


Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.448/2 „Im Kirchenfelde-Ost“ ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den

Abrahms
Bürgermeister



Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 448/2
„Kirchenfelde-Ost“
2. Änd. gem. § 13 BauGB

Übersichtskarte M. 1 : 3000

Bad Harzburg, März 2018

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 448 „Im Kirchenfelde - Ost“

(Bebauungsplan gem. § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren)

B e g r ü n d u n g

Inhalt:

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Bestehender Rechtszustand
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Westerode der Stadt Bad Harzburg. Es umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 448 „Kirchenfelde Ost“. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes „Im Kirchenfelde“ an. Südlich grenzt Ackerfläche an das Plangebiet. Östlich begrenzt ein Feldweg die Plangebietsfläche und im Anschluss befinden sich die Flächen des Freizeitparks „Krodoland“.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind Anfragen der ersten Bauherren des neuen Baugebietes zu den festgesetzten Dachziegeln. In der Örtlichen Bauvorschrift sind: „...als Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton „rot“ und „braun“ (der Farbliste) zulässig, die der Oberflächenstruktur herkömmlicher Ziegel-, Schiefer- oder Schindeldächer entsprechen...“

Im Zuge der Baugenehmigung trat die Frage nach der Auslegung des Wortes *herkömmlich*, in Bezug auf die Oberflächenstruktur der Dachziegel auf. Die Ansichten, was als herkömmlich zu betrachten ist, gehen sehr weit auseinander. Um für die neuen Bauherren eine nachvollziehbare und in sich stimmige örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan vorzugeben, ist die Änderung der Bauvorschrift vom Rat als erforderlich betrachtet und beschlossen worden.

3. Bestehender Rechtszustand

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie Trauf- und Firsthöhe. Auch die Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet ist festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Süden ist ein Streifen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken ausgewiesen. All diese Festsetzungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften erlassen worden. Diese beinhalten eine Festsetzung zur Form und Farbe der Dächer sowie zu Dachziegeln. Auch für die Wände der Hauptgebäude sind Material und Farbe in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Da die Bebauungsplanänderung nur die Änderung der örtlichen Bauvorschriften beinhaltet, keine Änderung in Bezug auf bebaubare Flächen oder Befestigungen vorbereitet, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes angewendet. Den Forderungen des § 13 BauGB wird Rechnung getragen und kein Vorhaben zugelassen, das der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die UVP unterliegt. Durch die Planung werden auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB hervorgerufen und auch keine Planungen verfolgt, die Anhaltspunkte zu schweren Unfällen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bieten.

5. Inhalt der Planung

Im Bebauungsplan sind zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften erlassen worden. Diese beinhalten eine Festsetzung zur Form und Farbe der Dächer sowie zu Dachziegeln. Auch für die Wände der Hauptgebäude sind Material und Farbe in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Die Festsetzung zu den zu verwendenden Dachziegeln stellt in der Phase der Planung für die Bauherren ein Problem dar. Es gab bereits mehrere Anfragen, wie die Bezeichnung der herkömmlichen Oberflächenstruktur auszulegen ist.

Es heißt in den ÖBV zur Oberflächenstruktur: sie muß herkömmlichen Ziegel-, Schiefer- oder Schindeldächern entsprechen.

Diese Festsetzung ist nicht ausreichend genau und soll durch die Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert und für die Bauherren und die Bauordnungsbehörde nachvollziehbar und stimmig ausgeführt werden. Die örtliche Bauvorschrift erhält folgenden Wortlaut:

Für die in Abs. 1 genannten Dächer sind als Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton „rot“ und „braun“ (vergl. Farblisten) zulässig. Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6. Sonstiges

Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet 4 des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar, damit ist grundsätzlich von einer Überschreitung der nutzungs- und gefahrenbezogenen Prüfwerte der Verordnung für Blei > 200 mg/kg oder Cadmium > 2,0 mg/kg auszugehen, der Bodenaushub ist danach harztypisch belastetes Bodenmaterial. Die Verwertung des Bodenmaterials aus diesem Teilgebiet ist innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 zulässig. Ausgenommen sind Verwertungen auf sensiblen Flächen wie Kinderspielplätzen, Ackerbau- und Grünlandflächen.

Die Kennzeichnung des Teilgebietes 1 der BPG-VO wird in den Bebauungsplan aufgenommen und nachrichtlich übernommen. Der Bauherr kann eine eingehende Beratung beim Landkreis Goslar beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Goslar erhalten.

Altlasten

Im Plangebiet sind Altlastenflächen nicht bekannt.

Bad Harzburg, den 27.06.2018


Abrahms
Bürgermeister



Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

DÄCHER

1. Die Dächer der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer 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.
2. 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.
3. Für die in dem Absatz 1 genannten Dächer sind als Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton „rot“ und „braun“ (vgl. Farblisten) zulässig. Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

AUßENWÄNDE

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

FARBEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „rot“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot),
3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot),
3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot)

2. In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „braun“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun),
8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun),
8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun)

3. In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „weiß-beige“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

1001 (Beige), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein),
9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß)

4. In den allgemeinen Wohngebieten sind für Außenflächen von Holzhäusern die Farbtöne zulässig, die von den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR eingegrenzt werden:

6006 (Grauoliv), 7013 (Braungrau), 8011 (Nußbraun), 8014 (Sepiabraun),
8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8028
(Terrabraun), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein)