

- 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
- Für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten werden folgende Mindestgrundstücksgrößen (Fmind.) festgesetzt:
Für Doppelhausgrundstücke gilt Fmind. >350m² (=700m² für 2 Doppelhaushälften.)
- Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:
- Traufenhöhe ≤ 4,50m über dem Bezugspunkt
- Firsthöhe ≤ 8,50m über Bezugspunkt
- Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt.
- Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO). Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist der tiefste Verschnittspunkt 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 je angefangene 300qm Baugrundstücke ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baum-scheibe ist mit einer Größe von mind. 8m anzulegen, von jeglicher Bodenver-siegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. Die nach der textl. Fest-setzung 9 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden. Zu pflanzen sind Laubbäume, wie Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Walnuß, Feld-ahorn, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume.
- Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grund-stück zu versickern oder zur Oberflächen- oder Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 NWG bleiben unberührt.
- § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB-
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Hasel, Holunder, Hundrose, Schlehe und je 50qm Bepflanzungsfläche ein Laubbaum wie Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Walnuß, Feldahorn oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. - § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB-
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Einzelanpflanzungen von Bäumen sind Hochstamm-bäume der potentiell natürlichen Vegetation wie Spitzahorn, Winterlinde, Rote Kastanie oder Vogelkirsche 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.
- § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB-
- Begrünung von Flachdächern gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a (Flachdächer i.S. der Regelung sind Dächer mit 0-15° Dachneigung)
Flachdächer über Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit mehr als 40m² Grundfläche sind flächendeckend und dauerhaft durch eine exten-sive Begrünung mindestens im Einschichtenaufbau zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) Wegen der Überschreitung der Orien-tierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Fenster der nach Westen ausgerichteten Aufenthaltsräume von Gebäuden in einer parallelen Tiefe von 35,0m gemessen zum westlichen Fahrbahnrand der Weste-roder Straße, mit Schallschutzfenstern der Schutzklasse III mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten. Für den über die Tiefe von 35,0m hinausgehenden Bereich gilt, daß die Westfenster von Aufenthaltsräumen mit Fenstern der Schutz-klasse II auszustatten sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind An-haltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719 - § 9 Abs. 1 Nr. 24.3 Alternative-

- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Ent-lang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist die zu erstellende Lärmschutzanlage von der Plangebietsgrenze an der Westeroder Straße mit einer Höhe von 2,00m über gewachsenem Gelände und anschließend auf einer Länge von 43m nach Osten gleichmäßig abflachend bis auf 1,00m über gewachsenem Gelände auszu-bilden. Die Lärmschutzanlage ist entlang der Einmündung der Planstraße in die Westeroder Straße in westlicher Richtung mit einer Höhe von 2,00m (Bezugspunkt Oberkante Fahrbahn) fortzuführen, soweit Flächen nicht durch Lärmschutzanlagen in Anspruch genommen werden und östlich bzw. südöstlich der Lärmschutzanlage liegen, können diese als Hausgarten genutzt werden.
- Die Lärmschutzanlage der textl. Festsetzung 11 ist an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu be-pflanzen. Bei Anpflanzungen innerhalb der dargestellten Schutzfläche am Kreuzungspunkt der Planstraße mit der Westeroder Straße ist die Freihaltung des Sichtfeldes ober-halb 0,80m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege durch die Verwend-ung niedrig wachsender Gehölze zu gewährleisten. Einzelbäume mit einem Kronenan-satz über 2,50m sind in der Anpflanzung zulässig.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (OW=Obstwiese) ist zum Ausgleich der Versiegelung durch öffent-liche Verkehrsflächen und sonstige bauliche Inanspruchnahme eine Obstbaumwiese anzulegen. Als Obstbäume sind hochstämmige Obstgehölze der Art wie Malus (Apfel) in den Sorten "Gravensteiner", "Jakob Lebel", "Roter Booskop", "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 10m nicht überschreiten.

- Die Lärmschutzanlage der textl. Festsetzung 11 ist an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu be-pflanzen. Bei Anpflanzungen innerhalb der dargestellten Schutzfläche am Kreuzungspunkt der Planstraße mit der Westeroder Straße ist die Freihaltung des Sichtfeldes ober-halb 0,80m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege durch die Verwend-ung niedrig wachsender Gehölze zu gewährleisten. Einzelbäume mit einem Kronenan-satz über 2,50m sind in der Anpflanzung zulässig.

- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (OW=Obstwiese) ist zum Ausgleich der Versiegelung durch öffent-liche Verkehrsflächen und sonstige bauliche Inanspruchnahme eine Obstbaumwiese anzulegen. Als Obstbäume sind hochstämmige Obstgehölze der Art wie Malus (Apfel) in den Sorten "Gravensteiner", "Jakob Lebel", "Roter Booskop", "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 10m nicht überschreiten.

- Verkehrsflächen
 - TH Traufenhöhe s. textl. Festsetz. 4
 - FH Firsthöhe s. textl. Festsetz. 4
 - 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-wicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung von Bäumen s. textl. Festsetz. 8
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. textl. Festsetz. 7
 - 6. Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Zweckbestimmung: Verkehrsbe-ruhigter Bereich
 - Straßenverkehrsfläche

- Ersatzmaßnahmen (Flur 4, Flurst.58/1, Gemarkung Westerode)
 - OW Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (OW = Obstwiese) s. textl. Festsetz. 13

§ 1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbe-reiches des Bebauungsplans Nr. 252 "Radauberg-Ost", zugl. Teilaufhebung des Be-b.-Plans "Radauberg 1. Änderung".

§ 2 Form, Neigung und Firstrichtung der Dächer
Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symmetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 32° bis max. 45° (Altgrad) zulässig. Als Dachform ist nur das Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig. Die Richtung des Dachfirstes ist entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten größten Längenausdehnung des Hauptbaukörpers (Stellung der baulichen Anlage) auszuführen.

§ 3 Dachaufbauten
Dachaufbauten wie Guben oder Zwerchhäuser sind nur als Satteldach-, Krüppel-walmdachguben oder als Schieppguben und mit einer Neigung der Dächer von mind. 22° zulässig. Die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Sattel-, Krüppelwalm-dächern darf max. 3,0m, die der Schieppguben max. 4,0 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten untereinander und zu den Ortsgängen muß mind. 1,5m betragen.

§ 4 Farbe der Dächer
Für Dachneigungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur Materialien in schwarzen, dunkelroten und dunkelbraunen Farbtöne 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, Farbreihe Schwarz RAL 9011, 9005, 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. Solarenergie oder Photovol-taikanlagen, 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 nur in folgender Ausführung zulässig: senkrechte Holzlatenzäune oder Hecken aus laubtragenden Gehölzen. Sockel sind bis zu 25cm Höhe zulässig.

§ 5 Einfriedungen
Die Maximallänge von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen (Straßen-verkehrsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf max. 1,00m über der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO betragen. Die Einfriedung an Straßenverkehrsflächen sind nur in folgender Ausführung zulässig: senkrechte Holzlatenzäune oder Hecken aus laubtragenden Gehölzen. Sockel sind bis zu 25cm Höhe zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsver-fasser oder Unternehmer einer Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforder-ungen der §§ 2-5 dieser Ortslichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungs-widrigkeiten 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 Nie-dersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Be-bauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Ortslichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 26.06.2001
Muam
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Ortslichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang am 11.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den 12.08.2000
Muam
(Bürgermeister)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 18.06.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertrag-barkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Ortslichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von:
Heinrich Wissel
38275 Haverloh
und
Gemeinschaftsbau GmbH
Klagesstraße 7a, 38667 Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 25.06.2001
Muam
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat den Bebauungs-plan und die Ortslichen Bauvorschriften nach Prüfung der vorgebrachten Anre-gungen in den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2001 als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 27.06.2001
Muam
(Bürgermeister)

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

Bad Harzburg, den 18.03.2008
Muam
(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraft-treten des Bebauungsplanes und der Ört-lichen Bauvorschriften sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 30.11.2001
Kostial
(Bürgermeister)
In Vertretung
Kostial

Der Bebauungsplan und die Ortslichen Bauvorschriften sind damit am 29.11.01 in Kraft getreten.

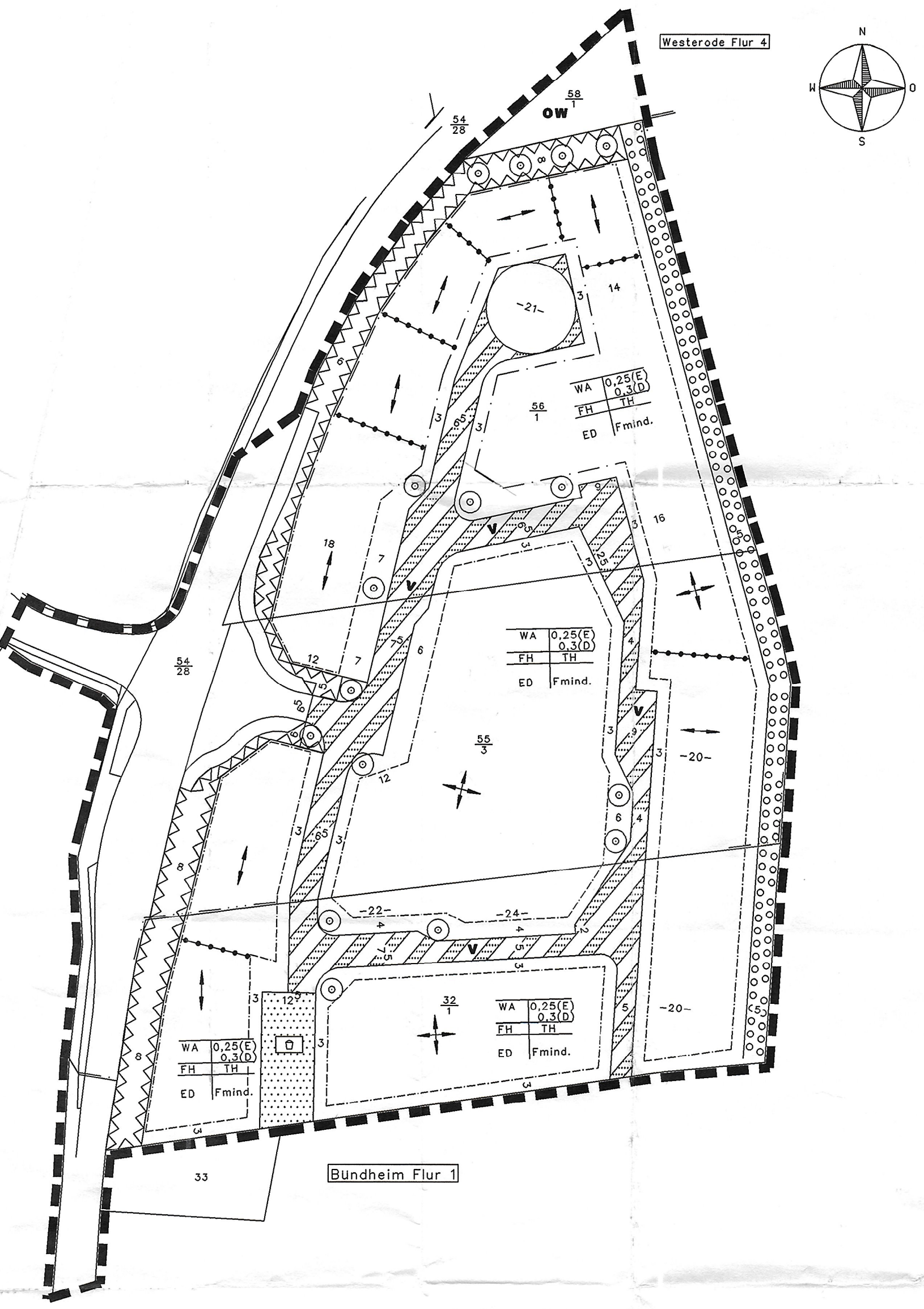
Bad Harzburg, den 30.11.2001
Kostial
(Bürgermeister)
In Vertretung
Kostial

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

Bad Harzburg, den 30.11.2001
Kostial
(Bürgermeister)
In Vertretung
Kostial

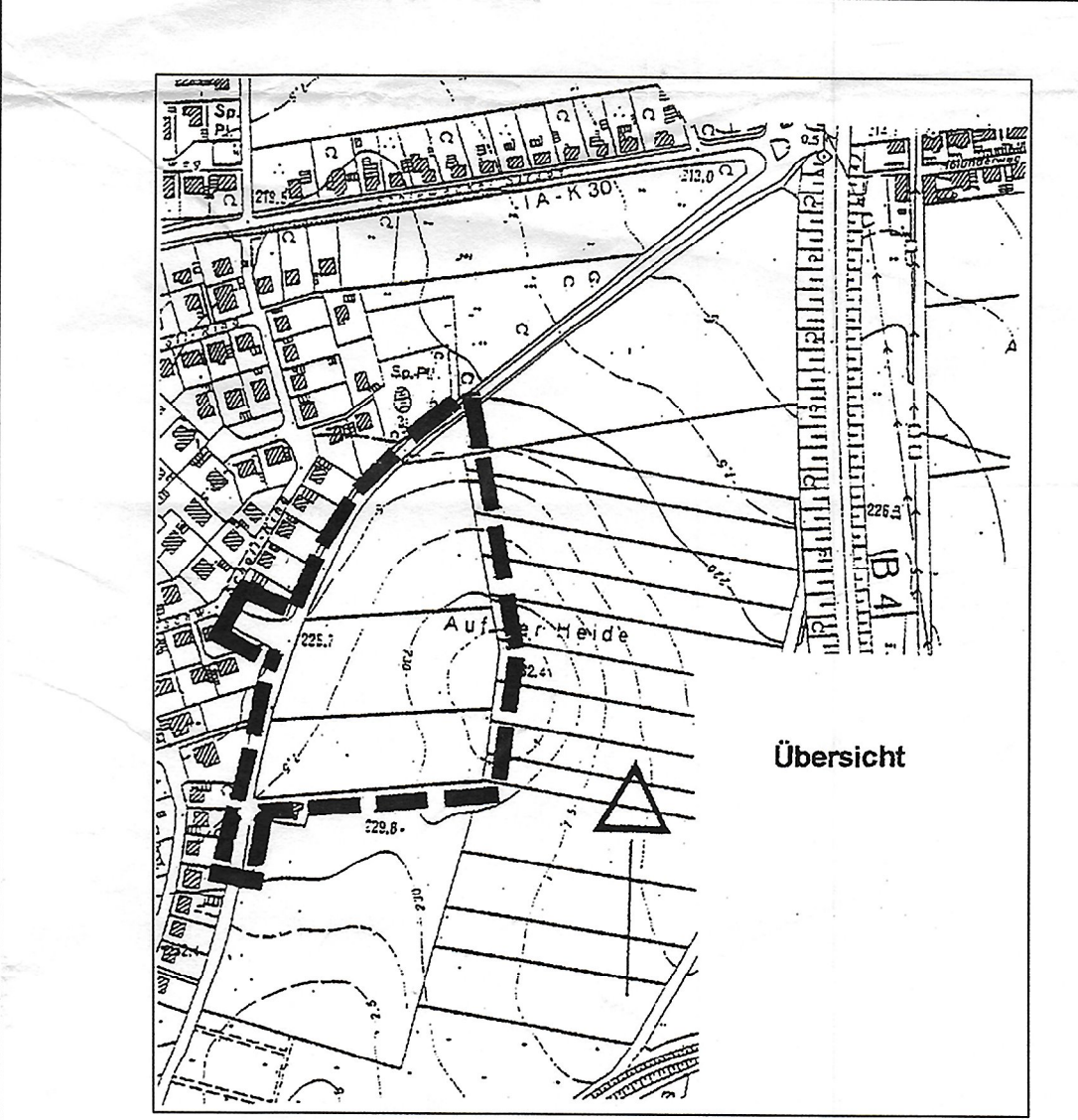
Kenzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch

Das Plangebiet unterliegt Geräuschimmissionen in-folge Straßenverkehr, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Die festgesetzten Anlagen, Maßnahmen und Vorkeh-rungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sind zu beachten.



Planzeichenerklärung
Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) s. textl. Festsetz. 11
 - Stellung der baulichen Anlagen (größte Längenausdehnung des Hauptbaukörpers) (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
 - Abgrenzung der Stellung baulicher Anlagen untereinander
- Art der Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete s. textl. Festsetz. 1
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,25(E) zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Einzelhäuser
 - 0,3(D) zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Doppelhäuser
 - Fmind. Mindestgröße der Baugrund-stücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB) s. textl. Festsetz. 3
- Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze



Übersicht M 1:10000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Goslar
Goslar, den 22.06.2001 A- V6 -257/01

Stadt Bad Harzburg Bebauungsplan - Nr. 252 "Radauberg - Ost" mit örtlichen Bauvorschriften Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Radauberg 1. Änderung"

Gemeinde : Stadt Bad Harzburg
Maßstab : 1:1000
Stand : § 10 Abs. 1 BauGB
