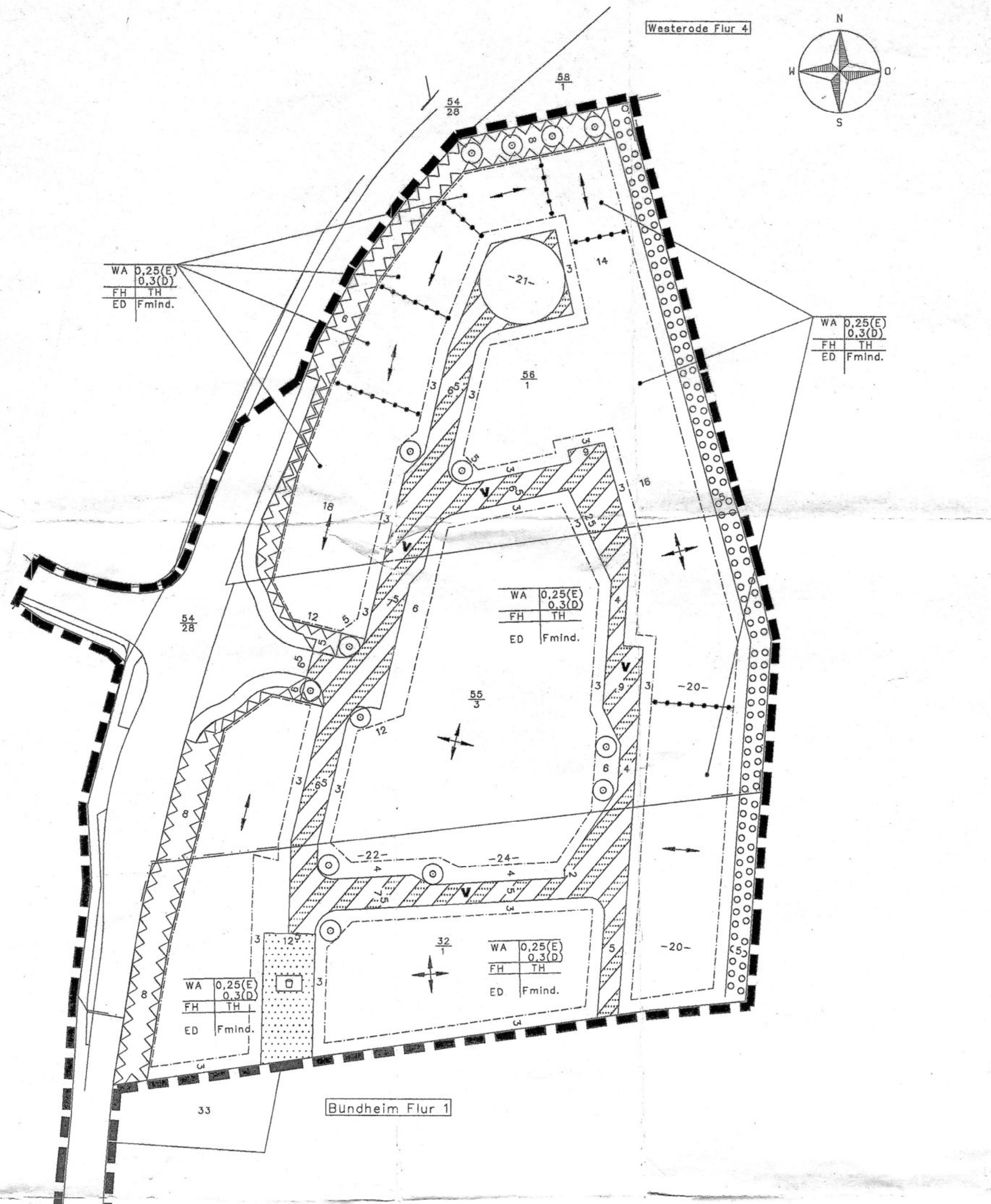


Planzeichenerklärung
Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90

1. 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. Festsetzg. 11

Stellung der baulichen Anlagen (größte Längenausdehnung des Hauptbaukörpers) (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Abgrenzung der Stellung baulicher Anlagen untereinander

2. Art der Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete s. textl. Festsetzg. 1

3. Maß der baulichen Nutzung

0,25(E)	zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Einzelhäuser
0,3(D)	zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Doppelhäuser
Fmind.	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB) s. textl. Festsetzg. 3

4. Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--------	Baugrenze

TH	Traufenhöhe s. textl. Festsetzg. 4
FH	Firsthöhe s. textl. Festsetzg. 4

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen s. textl. Festsetzg. 8

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. textl. Festsetzg. 7

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenverkehrsfläche

7. Ersatzmaßnahmen (Flur 1, Flurst.20 und 21, Gemarkung Bündheim)

OW Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (OW = Obstwiese) s. textl. Festsetzg. 13

8. Vorsorgender Bodenschutz

BP Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§9 Abs. 5 BauGB) (BP = Bodenplanungsgebiet Harz im LK Goslar) Siehe Nachrichtliche Übernahme!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: § 10 Abs.1 BauGB

1. 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.

2. 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

3. Für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten werden folgende Mindestgrundstücksgrößen (Fmind.) festgesetzt:
Für Doppelhausgrundstücke gilt Fmind. >350m² (=700m² für 2 Doppelhaushälften.)

4. 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 Verschneidungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem Wohngebäude. –§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 NBauO–

5. 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 Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 8m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. Die nach der textl. Festsetzung 9 zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.
Zu pflanzen sind Laubbäume, wie Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Walnuß, Feldahorn, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume.

6. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 NWG bleiben unberührt.
–§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB–

7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe und je 50qm Bepflanzungsfläche ein Laubbaum wie Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Walnuß, Feldahorn, Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. –§9Abs.1 Nr.25aBauGB–

8. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Einzelanpflanzungen von Bäumen sind Hochstammbäume 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–

9. 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. § 12BauNVO mit mehr als 40m² Grundfläche sind flächendeckend und dauerhaft durch eine extensive Begrünung mindestens im Einschichtenaufbau zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte 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 östlichen Fahrbahnrand der Westeroder Straße, mit Schallschutzfenstern der Schutzklasse III mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten. Für den über die Tiefe von 35,0m hinausgehenden Bereich gilt, daß die Westfenster von Aufenthaltsräumen mit Fenstern der Schutzklasse II auszustatten sind.
Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719 –§ 9 Abs. 1 Nr. 24.3 Alternative–

11. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Entlang 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 auszubilden. 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.

12. Die Lärmschutzanlage der textl. Festsetzung 11 ist an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Bei Anpflanzungen innerhalb der dargestellten Schutzfläche am Kreuzungspunkt der Planstraße mit der Westeroder Straße ist die Freihaltung des Sichtfeldes oberhalb 0,80m Höhe über den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege durch die Verwendung niedrig wachsender Gehölze zu gewährleisten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,50m sind in der Anpflanzung zulässig.

13. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (OW=Obstwiese) 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 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.
Siehe Anlage zum Bebauungsplan Bl. 1 und 2!

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt im Bereich des nach BPG–VO ausgewiesenen Teilgebietes 4 der BPG–VO. (Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar)
Hinweis:
Der Planbereich "Obstwiese" liegt außerhalb des Bodenplanungsgebietes. Es ist davon auszugehen, das die Belastungen ähnlich dem Teilgebiet 4 sind, Die Regelungen zum Teilgebiet 4 sind daher analog anzuwenden.

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

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 252 "Radauberg–Ost", zugl. Teilaufhebung des Beb.–Plans "Radauberg 1. Änderung".

§ 2 Form, Neigung und Firstrichtung der Dächer
Dächer von Hauptgebäuden sind nur als symetrisch geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 22° bis max. 45° (Altgrad) zulässig. Als Dachform ist nur das Walm–, 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 Gauben oder Zwerchhäuser sind nur als Satteldach–, Krüppelwalmdachgauben oder als Schleppgauben und mit einer Neigung der Dächer von mind. 22° zulässig. Die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Sattel–, Krüppelwalmdächern darf max. 3,0m, die der Schleppgauben max. 4,0 m betragen.
Der Abstand von Dachaufbauten untereinander und zu den Ortgängen muß mind. 1,5m betragen.

§ 4 Farbe der Dächer
– Für Dacheindeckungen 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 Ernergien, 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.

§ 5 Einfriedungen
Die Maximalhöhe von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen (Straßenverkehrsflächen) 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 Holzlattenzäune oder Hecken aus laubtragenden Gehölzen. Sockel sind bis zu 25cm Höhe zulässig.

§ 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 Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,– DM geahndet werden.
€ SEIT 01.01.2002!

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch

Das Plangebiet unterliegt Geräuschimmissionen infolge Straßenverkehr, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Die festgesetzten Anlagen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes sind zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 252/3, bestehend aus Planzeichnung, den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung) als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 27.09.2005

Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 15.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252/3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 16.04.2005

Abrahms
Bürgermeister

Planunterlage

GLL Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

LGN

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte

Maßstab 1 : 1000

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Ausgabejahr 2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252/3 wurde ausgearbeitet von:
Heinrich Wissel und Gemeinschaftsbau GmbH
38275 Haverlah Klagesstraße 7 a, 38667 Bad Harzburg

Abrahms
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2005 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Bad Harzburg, den 19.04.2005

Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 15.03.2005 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 15.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 25.04.2005 bis 25.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 26.05.2005

Abrahms
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 25.07.2005 bis 25.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Harzburg, den 26.08.2005

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 27.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 28.09.2005

Abrahms
Bürgermeister

In Krafttreten

Der Bebauungsplan / Änderung ist gemäß § 10 BauGB am 24.11.2005 im Amtsblatt Nr.22 des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.2005 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 25.11.2005

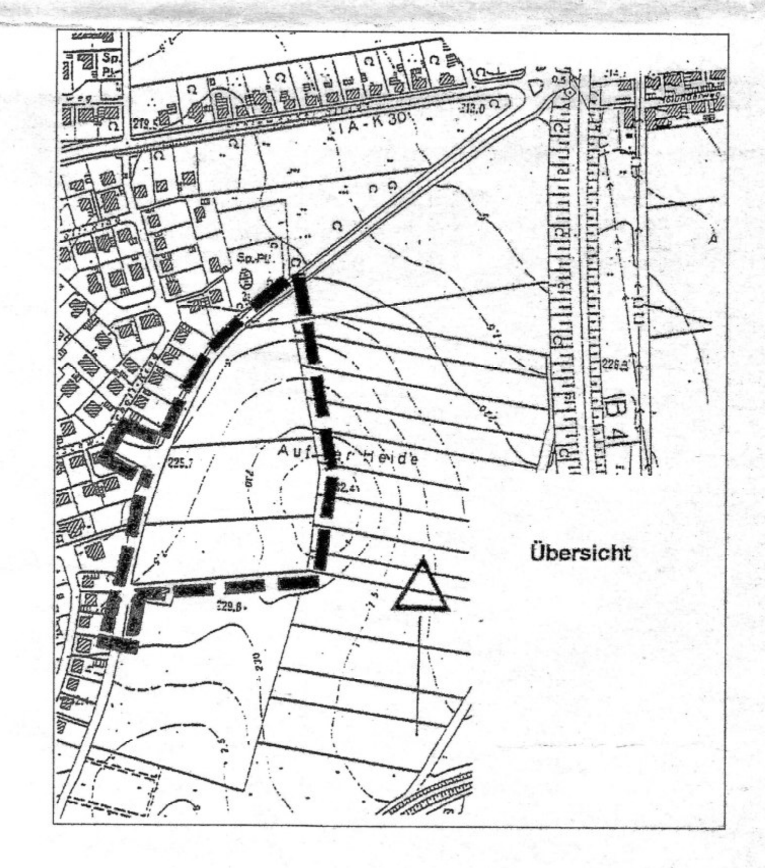
Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 252/3 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 18.03.2008

Abrahms
Bürgermeister



Übersicht M 1:10000

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Goslar
Goslar, den 22.06.2001 A– V6 –257/01

Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan - Nr. 252/3
"Radauberg - Ost"
3. Änderung

mit Örtlichen Bauvorschriften

Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Radauberg 1. Änderung"

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