



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, am 22.07.2020 als Sitzung beschlossen.
Bad Harzburg, den 23.07.2020
gez. Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Harzburg, den 15.07.2019
gez. Abrahms
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1: 1000
Gemarkung: Westerode, Flur 2
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Bescheinigung: Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von 2020).

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2019 am Verfahren nach § 4(1) BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Bad Harzburg, den 12.07.2019
gez. Abrahms
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürger sind nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschl. 22.08.2019 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 08.08.2019 im Rathaus stattgefunden.
Bad Harzburg, den 09.08.2019
gez. Abrahms
Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2019 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Bad Harzburg, den 12.07.2019
gez. Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ 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 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 27.01.2020 bis 12.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bad Harzburg, den 13.03.2020
gez. Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.09.2020 als Sitzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
Bad Harzburg, den 23.09.2020
gez. Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ ist gemäß § 10 BauGB am 25.09.2020 ortsüblich in der Goslarischen Zeitung und auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2020 in Kraft getreten.
Bad Harzburg, den 28.09.2020
gez. Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bad Harzburg, den 29.09.2021
gez. Abrahms
Bürgermeister

Aufhebung des Satzungsbeschlusses
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften und teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde Süd“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht vom 22.09.2020 sowie die Durchführung eines Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Bad Harzburg, den 14.09.2022
Abrahms
Bürgermeister

Erneute Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2022 am Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt worden.
Bad Harzburg, den 27.09.2022
Abrahms
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften und teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde Süd“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 04.10.2022 bis 18.10.2022 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Bad Harzburg, den 19.10.2022
Abrahms
Bürgermeister

Weitere erneute Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde Süd“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und eine weitere erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 27.03.2023 bis 12.04.2023 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Bad Harzburg, den 13.04.2023
Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 450 „Kirchenfelde Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften und teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde Süd“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht gemäß § 10 BauGB am 18.08.2023 in der öffentlichen Tageszeitung und auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg (www.stadt-bad-harzburg.de) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.2023 in Kraft getreten.
Bad Harzburg, den 21.08.2023
Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften und teilweiser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 449/1 „Im Kirchenfelde Süd“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht ist gemäß § 10 BauGB am 18.08.2023 in der öffentlichen Tageszeitung und auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg (www.stadt-bad-harzburg.de) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.2023 in Kraft getreten.
Bad Harzburg, den 21.08.2023
Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bad Harzburg, den 28.09.2021
Abrahms
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ und teilweiser Änderung des B-Planes 449/1 „Im Kirchenfelde Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung
1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Ausnahme: können zugelassen werden:
- Betriebe des Baharbergsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung
1. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gemäß § 16 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Einzelhausbebauung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2. Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen.
3. Die Traufe ist der Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche des Daches.

III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1. Innerhalb der festgesetzten Baugröße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 150 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum der Artenliste 1 oder mindestens 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig (entspr. der Artenlisten) zu ersetzen.
2. 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). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder mutwilliger Zerstörung gleichwertig (entspr. der Artenlisten) zu ersetzen.

Artenliste 1
Großkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 250-300 cm)
Stieleiche (Quercus robur)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Hängebirke (Betula pendula)
Klein- bzw. mittelkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 200-250 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Traubenkirsche (Prunus padus)

Artenliste 2
Großkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 250-300 cm)
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Klein- bzw. mittelkronige Bäume: (Heister, 2 x v., mind. 200-250 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Salweide (Salix caprea)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Bruchweide (Salix fragilis)

Uferstaufenflur:
Wald-Engelwurz (Angelica sylvestris)
Echte Zaunwinde (Calystegia sepium)
Krause Ringdistel (Carduus crispus)
Behaarter Kälberkropf (Chaerophyllum hirsutum)
Nessel-Seide (Cuscuta europaea)
Zotiges Weidenröschen (Epilobium hirsutum)
Gewöhnlicher Wasserdost (Eupatorium cannabinum)
Echtes Mädesüß (Filipendula ulmaria)
Sumpf-Storchschnabel (Geranium palustre)
Geflügeltes Johanniskraut (Hypericum tetrapetrum)
Gewöhnlicher Gilbweiderich (Lysimachia vulgaris)
Gewöhnlicher Blutweiderich (Lythrum salicaria)
Gewöhnlicher Pestwurz (Petasites hybridus)
Sumpf-Ziest (Stachys palustris)
Echler Baldrian (Valeriana officinalis agg.)
(Bspw. Mischung Nr. 7 Ufersaum von Rieger-Hofmann)

Artenliste 3
Straßenbäume: (Hochstamm, 3 x v., mind. 16-18 cm)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Weißdorn/Rotdorn (Crataegus spec.)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Feld-Ulme (Ulmus carpinoifolia)
Feld-Ahorn (Acer campestre) und
Hainbuche (Carpinus betulus)

4. Die Böschungsmahd am Regenrückhaltebecken ist zum Schutz von Insekten von August bis einschließlich Oktober durchzuführen.
5. Die Pflege des ökologisch aufgewerteten nördlichen Böschungsbereiches des Grabens ist durch eine späte Mahd (Oktober bis Februar), damit sich Gehölze nicht zu stark ausbreiten, zu gewährleisten. Alle Pflegemaßnahmen an Ufern haben abschnittsweise zu erfolgen, damit immer ein Teil der Hochstaufenfluren ungemäht erhalten bleibt. Zur Minimierung der Schädigung von Insekten und anderen Tieren sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegel- bzw. Rotationsmäherwerke verwendet werden. Bei mäßig nährstoffreichen Standorten ist Mulchen ausreichend, da Hochstaufen grundsätzlich nährstoffbedürftig sind, während bei Nährstoffüberschuss (Dominanz von Brennnesseln und anderen Stickstoffzeigern) das Mähgut abzutransportieren ist. In zunehmend durch invasive Neophyten dominierten Uferstaufenfluren sind die betreffenden gebietsfremden Arten durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. Ausführliche Hinweise finden sich dazu auf der Homepage des Bundesamtes für Naturschutz: https://www.bfn.de/sites/default/files/BN/natur2000/Dokument6430_feuchte_hochstaufenfluren.pdf.

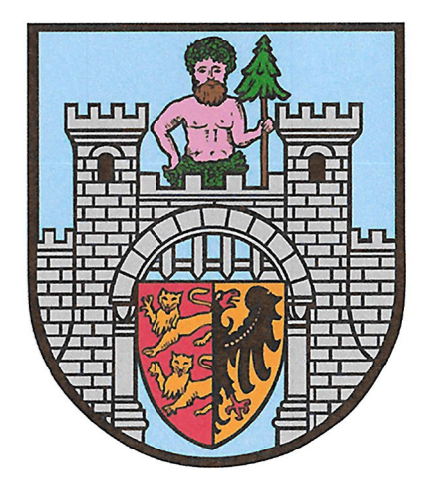
6. Die Grabenerhaltung ist aus ökologischen Gründen auf das unbedingt erforderliche Maß einzuschränken. Notwendige Grabenräumungen sollten möglichst nur im Spätsommer bis Herbst mit schonenden Geräten wie Mähkorb oder Grabenlöfler erfolgen.

Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen
Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Entnahme von Ökotoxikanten aus dem Ökotoxikanten (Butterberg) ausgeglichen. Weitere durch Änderung der Planung des Regenrückhaltebeckens erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden durch Wertpunkte aus dem Ökotoxikanten der Niedersächsischen Landesforsten, gesichert durch städtebaulichen Vertrag, ausgeglichen.

Planzeichenerklärung
gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. 1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH= 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (sh. teild. Festsetzung Nr. II 2)
FH= 8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (sh. teild. Festsetzung Nr. II 2)
o	Einzel- und Doppelhäuser
o	offene Bauweise
o	Baugrenze
o	Grünflächen
o	öffentlich
o	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
o	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
o	Zweckbestimmung: privat
o	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
o	Flächen für Versorgungsanlagen
o	Elektrizität
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
o	Wasserflächen
o	Regenrückhaltung
o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
o	Anpflanzung von Bäumen
o	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
BP	Bodenplangebiet; sh. nachr. Übernahme
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Bodenplangebiet, Teilgebiet 4, gemäß der Verordnung des „Bodenplangebiet Harz im Landkreis Oster“ § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 450
"Im Kirchenfelde-Süd-Ost"
mit ÖBV und teilweiser Änderung des Bebauungsplanes 449/1 „Im Kirchenfelde-Süd“
Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB
Maßstab 1 : 1000
Stadt Bad Harzburg - Bauamt - Mai 2023

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO

- Dächer**
- Die Dächer der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer sowie Walmd- 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.
 - 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 Dacheindeckungen nur Materialien im Farbton „rot“, „braun“ (vgl. Farblisten) und „anthrazit“ (RAL 7016) zulässig. Begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Für Zwerchgiebel im Bereich des Hauptdaches ist die zulässige Traufhöhe bis zu einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.
- Außenwände**
- 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.
 - 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).
 - Die Außenflächen der Hauptgebäude, die aus Holz hergestellt werden, sind nur zulässig in ihrem natürlichen Farbton oder im Farbton der Farbliste Nr. 4.
 - Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Wintergärten, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig.
- Farben**
- In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „rot“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbreakord RAL 840 HR eingegrenzt werden:
2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3001 (Signalrot), 3002 (Karmintrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3008 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot)
 - In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „braun“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbreakord RAL 840 HR eingegrenzt werden:
8001 (Ockerbraun), 8002 (Signalbraun), 8003 (Lohm Braun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun)
 - In den allgemeinen Wohngebieten gelten als „weiß-beige“ im Sinne dieser Vorschrift die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbreakord RAL 840 HR eingegrenzt werden:
1001 (Beige), 1013 (Perlweiß), 1014 (Eifenbein), 1015 (Helleifenbein), 9001 (Cremweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind für Außenflächen von Holzhäusern die Farbtöne zulässig, die von den folgenden Farben laut Farbreakord RAL 840 HR eingegrenzt werden:
6006 (Grauoliv), 7013 (Braungrau), 8011 (Nußbraun), 8014 (Sepiabraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8028 (Terrabraun), 1013 (Perlweiß), 1014 (Eifenbein), 1015 (Helleifenbein)