



**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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- 2. Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 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 Baugelände ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangener 150 m<sup>2</sup> versiegelte 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 m<sup>2</sup> 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)

Sträucher: (verpfl., mind. 3 Triebe, 60-100 cm)

Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Asch-Weide	(Salix cinerea)

**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)

Sträucher: (verpfl., mind. 3 Triebe, 60-100 cm)

Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Ohr-Weide	(Salix aurita)

**Uferstaudenflur:**

Wald-Engelwurz	(Angelica sylvestris)
Echte Zaunwinde	(Calystegia sepium)
Krause Ringdistel	(Carduus crispus)
Behaarter Kälberkopf	(Chaerophyllum hirsutum)
Nessel-Seide	(Cuscuta europaea)
Zottiges 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)
Echter 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 spp.)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

- 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 Hochstaudenfluren ungemäht erhalten bleibt. Zur Minimierung der Schädigung von Insekten und anderen Tieren sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegel- bzw. Rotationsmäthwerke verwendet werden. Bei mäßig nährstoffreichen Standorten ist Mulchen ausreichend, da Hochstauden grundsätzlich nährstoffbedürftig sind, während bei Nährstoffüberschuss (Dominanz von Brennnesseln und anderen Stickstoffzeigern) das Mähgut möglichst abtransportiert werden sollte. In zunehmend durch invasive Neophyten dominierten Uferstaudenfluren 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/BfN/natura2000/Dokumente/6430\\_fechte\\_hochstaudenfluren.pdf](https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/natura2000/Dokumente/6430_fechte_hochstaudenfluren.pdf).

- 6. Die Grabenunterhaltung 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 Grabenlöffel erfolgen.

**Hinweis: zu externen Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Entnahme von Ökوپunkten aus dem Ökokoonto „Bad Harzburg I (Butterberg)“ ausgeglichen. Weitere durch Änderung der Planung des Regenrückhaltebeckens erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden durch Wertpunkte aus dem Ökokoonto der Niedersächsischen Landesforsten, gesichert durch städtebaulichen Vertrag, ausgeglichen.

**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 Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 23.07.2020

gez. Abrahams  
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. Abrahams  
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. Abrahams  
Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger sind nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschlt. 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. Abrahams  
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. Abrahams  
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. Abrahams  
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 Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Bad Harzburg, den 23.09.2020

gez. Abrahams  
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. Abrahams  
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

Abrahams  
Bürgermeister

**Aufhebung des Satzungsbeschlusses**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg beschließt in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ vom 22.09.2020 sowie die Durchführung eines Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.

Bad Harzburg, den 14.09.2022

Abrahams  
Bürgermeister

**Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg stimmt in seiner Sitzung am 13.09.2022 dem geänderten Bebauungsplan Nr. 450 „Im Kirchenfelde Süd-Ost“ zu und beschließt, die Planunterlagen einschließlich der überarbeiteten Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in verkürzter Form.

Bad Harzburg, den 14.09.2022

Abrahams  
Bürgermeister

**Planzeichenerklärung**

gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

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

**Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

BP Bodenplangebiet, Teilgebiet 4, gemäß der Verordnung des „Bodenplangebiet Harz im Landkreis Goslar“



**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 - Januar 2023