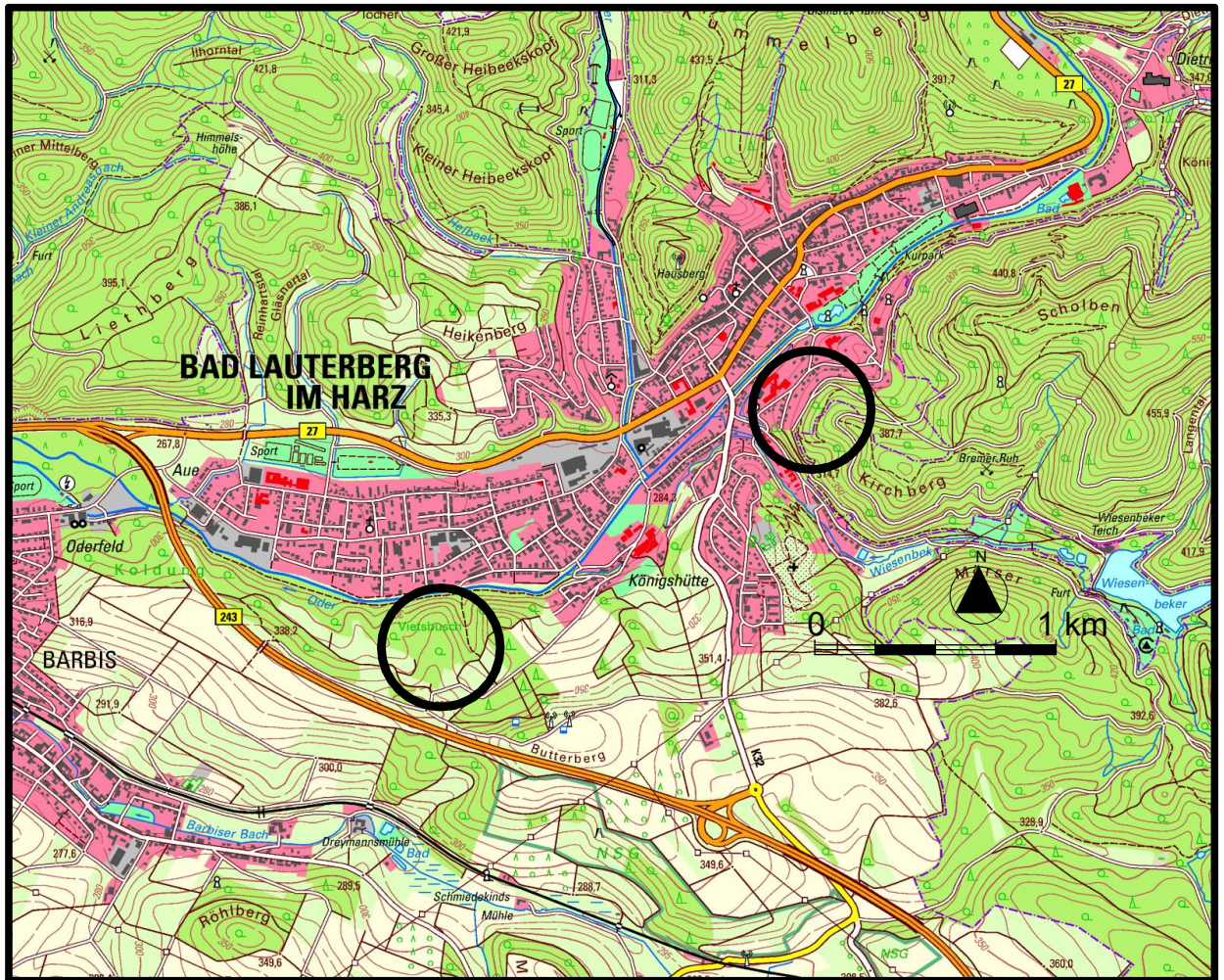


Stadt Bad Lauterberg im Harz Bebauungsplan Nr. 26 "Kirchberg" 8. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© Jahr 2023



Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

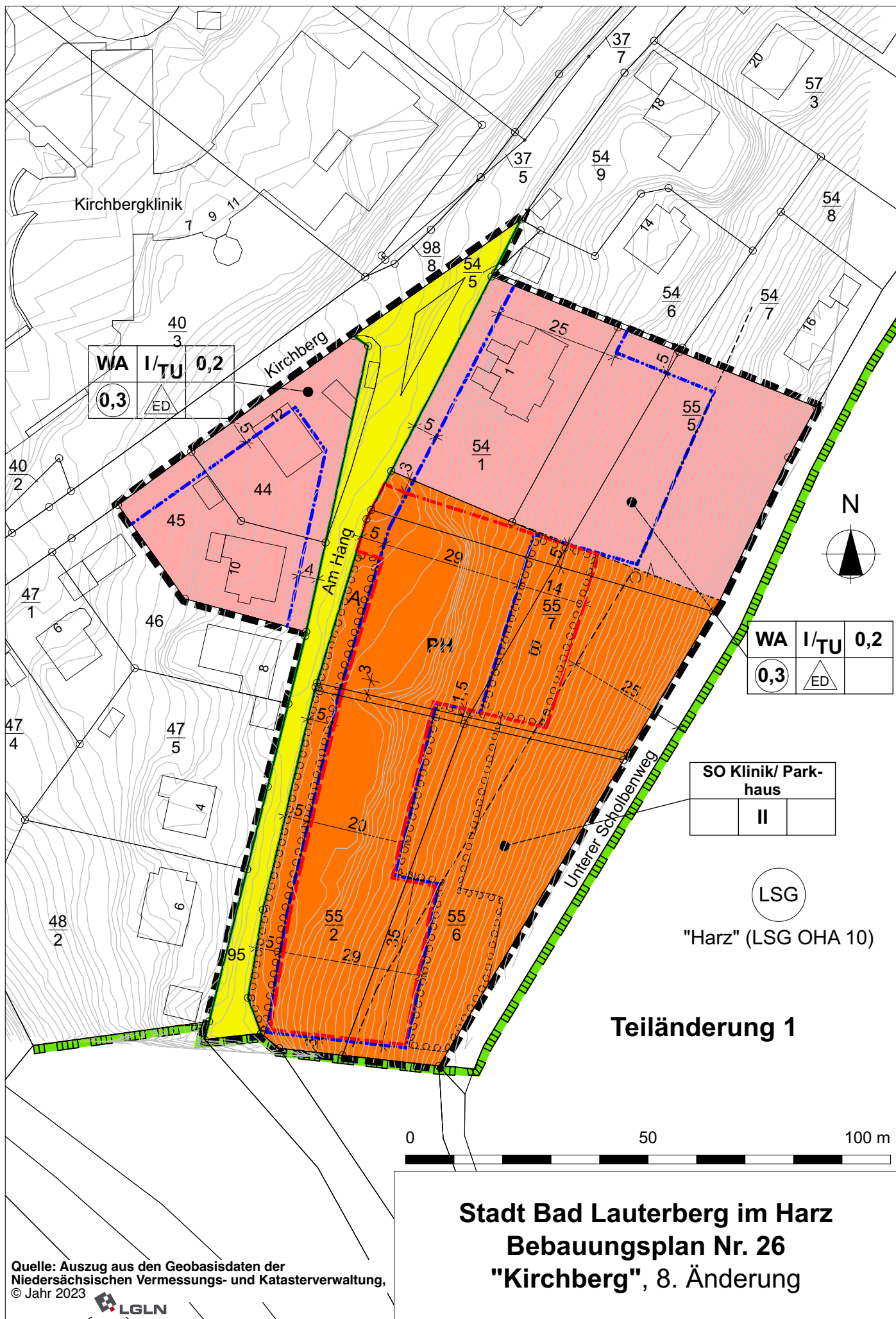
Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

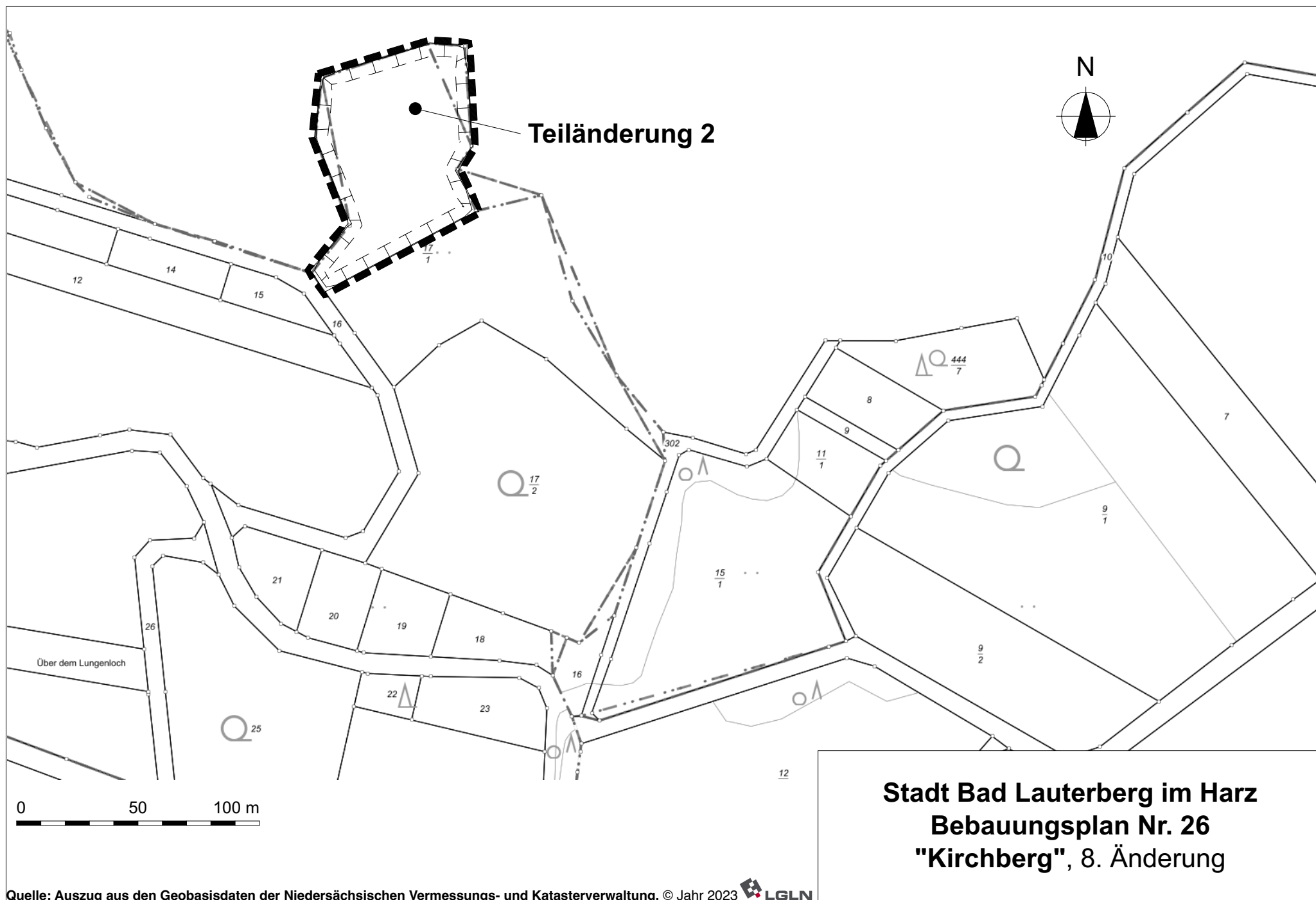
☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

- Entwurf -

25. Juni 2025

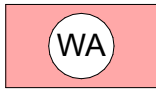




Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Klinik/Parkhaus"

Maß der baulichen Nutzung

0,2

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TU

Teilseitiges Untergeschoss

Baugrenze, Bauweise



Baugrenze



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenverkehrsfläche



öffentliche Straßenverkehrsflächen

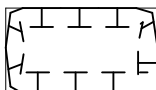


Straßenbegrenzungslinie



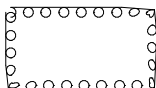
Umgrenzung von Flächen für das Parkhaus

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bezeichnung A und B



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans der Teiländerungen TÄ1 und TÄ2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes



Landschaftsschutzgebiet "Harz" (LSG OHA 10)

Textliche Festsetzungen

Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990; letzte Änderung: 03.07.2023

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ (25.06.25)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (**WA**) gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im **WA** sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. Verb. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Alle anderen im Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“.

3. In dem sonstigen Sondergebiet (**SO**) mit der Zweckbestimmung „Klinik/Parkhaus“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen eines Parkhauses zulässig.
4. a) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im **WA** die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des Abs. 4 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

b) Im **SO** darf die überbaubare Grundstücksfläche **mit der Bezeichnung PH** des Parkhauses vollständig bebaut werden. Als Höchstmaß wird die Oberkante mit 6,5 m festgesetzt. Als Bezugsebene ist maßgeblich die EG-Oberkante-Fertigfußboden der Stellplatzebene mit 320,50 m üNN. Darüber hinaus sind keine Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Neben-anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.
5. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse als **talseitige Untergeschosse (TU)** zulässig, wenn ein Teil der Räume durch den Geländeverlauf so weit oberhalb der Erdoberfläche liegt, dass nach den baurechtsrechtlichen Bestimmungen eine Nutzung als Aufenthaltsräume bei ausreichender natürlicher Belichtung zulässig ist und die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
6. a) Innerhalb der Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen**, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **mit der Bezeichnung A** ist je 70 m² angefangener Fläche mindestens ein Laubbaum entsprechend der **Pflanzliste 1** mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Außerdem sind Sträucher

entsprechend der **Pflanzliste 2** (in der Größe 2x verpflanzt/4-5 Triebe) zu pflanzen bei einer Pflanzdichte von 4 Sträuchern je 5 m² Fläche.

Pflanzliste 1 - Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinusexcelsior europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia europaeus
Stieleiche	Quercus robur suspensa
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 2 - Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhl. Heckenkirsche	Lonicera
Forsythie	Forsythia
Weigelia	Weigela

b) Die Flächen zum **Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B** sind mit heimischen Bodendeckern zu bepflanzen; d. h. vorwiegend kriechende Gehölze ohne besonderen Höhenwuchs (vgl. dazu auch ÖBV Nr. 3).

Pflanzliste 3 - kriechende Gehölze

Bärenfall-Schwingel	festuca gautieri	Fetthenne	sedum sieboldii
Mühlenbeckie	mühlenbeckia complexa	Waldmeister	asperula odorata
Waldsteinie	waldsteinia ternata		

c) Innerhalb der **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ist ein Wald aus heimischen Laubbäumen anzulegen.

Pflanzliste – Bäume

Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur suspensa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides

Pflanzliste – Sträucher = für Waldrandaufbau

Weißdorn	Crataegus-Arten
Gemeine Schneeball	Viburnum opulus
Rote Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Waldrebe	Clematis vitalba

Zur Sicherstellung der Verwendung von klimawandelresistenten Gehölzarten und der -abstände untereinander hat vor Bestockung der zukünftigen Waldfläche eine Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Clausthal, Beratungsforstamt der Harzgemeinden im Landkreis Göttingen zu erfolgen.

d) Alle getroffenen Anpflanzungsverpflichtungen zu **a), b)** und **c)** sind vom jeweiligen Vorhabenträger in der auf der Fertigstellung der Baumaßnahme i. S. des § 2 Abs. 1 NBauO folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzulegen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgegangene Pflanzen sind durch artgleiche zu ersetzen.

7. a) Zur Minimierung der Lichtimmissionen (Blendwirkung) im Bereich der Ausfahrt ist diese im Parkhaus so anzulegen, dass die Pkw's beim Verlassen des Gebäudes schräg in Richtung Norden direkt auf die Straße Am Hang fahren.
- b) Die geplanten Brüstungen sind in massiver Bauweise und mindestens so hoch auszuführen, dass die Scheinwerfer abgeschirmt werden. Auch die mittig geplanten Treppenaufgänge sind durch Überlappung der Brüstungen auszuführen, dass ein direkter möglicher Lichtausfall vermieden wird.
8. Mit in Kraft treten der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ verlieren sämtliche Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26 und der 6. Änderung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung ihre Gültigkeit.

Örtliche Bauvorschrift – ÖBV

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 NBauO)

(Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 6 NBauO sind in der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 „Kirchberg“ aufgenommen worden)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.

1. Die Außenwand im Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses ist in einer Breite von 15 m in Ziegelsicht- oder Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Der Abschluss dieser Außenwand ist als „Giebelwand mit Satteldachandeutung“ (Schmuckfassade) auszubilden.
2. Die Fassaden des Parkhauses sind entsprechend der **Pflanzliste 4 - Fassadengegrünung** zu begrünen.

Pflanzliste 4 – Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	Clematis vitalba	Kletterhostensie	Hydrangea anomala ssp. petiolaris

3. Das Dach des Parkhauses ist als Flachdach auszubilden. Ein Flachdach ist ein flachgeneigtes Dach von 0° bis 12°.
 - Das Flachdach ist entsprechend der **Pflanzliste 5 - Dachbegrünung** zu begrünen oder
 - flächendeckend mit Photovoltaikelementen zur klimaneutralen Stromgewinnung zur Versorgung des ruhenden Verkehrs zu versehen.

Pflanzliste 5 – Dachbegrünung

Echte Hauswurz, Dachwurz, Dachhauswurz	Sempervivum tectorum
Stengellooses Leimkraut	Silene acaulis ssp. Longiscapa
Felsenleimkraut	Silene rupestris

- Des Weiteren ist die vorhandene Hainbuchenhecke von dem südwestlichen Grenzpunkt des Baugrundstücks (Flurstück 45) Kirchberg Haus-Nr. 10 bis zur südöstlichen Ecke des Wohngebäudes Kirchberg Haus-Nr. 12 in rechtwinkliger Ausbildung zur straßenbegleitenden Grundstücksgrenze unmittelbar an den straßenbestimmenden Flurstücksgrenzen zu erhalten und bei Abgang neu anzupflanzen. Zu verwenden sind dazu die Gehölze der **Pflanzliste 6 - Hecken**, wobei die Hecke eine Mindesthöhe von 1,40 m haben muss **oder** es ist eine Einfriedung durch einen Holzzaun in gleicher Mindesthöhe - wie bei einer Hecke – zu bauen. Der Holzzaun ist naturbelassen oder im mittleren Braunton zu streichen.

Pflanzliste 6 – Hecken

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Liguster	Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hainbuche	Carpinus betulus	Rotbuche	Fagus sylvatica

Hinweis: Bei dichter Pflanzung – Mindestbreite 60 cm - aus Hainbuche oder Rotbuche lässt sich ein gutes Ergebnis erzielen, da beide ihr Laub auch im Winter behalten und erst abwerfen, wenn die neuen Blätter austreiben.

4. Alle getroffenen Anpflanzungsverpflichtungen sind vom jeweiligen Vorhabenträger in der auf der Fertigstellung der Baumaßnahme i. S. des § 2 Abs. 1 NBauO folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzulegen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, ihren Wuchscharakter zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgegangene Pflanzen sind durch artgleiche zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen

1. Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ liegt im Naturpark Harz und ist nachrichtlich übernommen worden.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung „Pöhlder Becken“.
3. Die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet. Dies kann eine Verwertung des Bodens einschränken, insbesondere bei Verwendung außerhalb des Grundstückes, auf dem der Boden angefallen ist. Da eine zeichnerische Kennzeichnung der belasteten Flächen den gesamten Änderungsbereich betrifft, wird zugunsten der besseren Lesbarkeit die Eigenschaft des Bodens nur textlich dargestellt. Auf das Kapitel II. 3.b) „Flächenhafte Bodenbelastungen“ in der Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kirchberg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, den 25. Juni 2025

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6 F

30167 HANNOVER

Tel.: 0511/15333