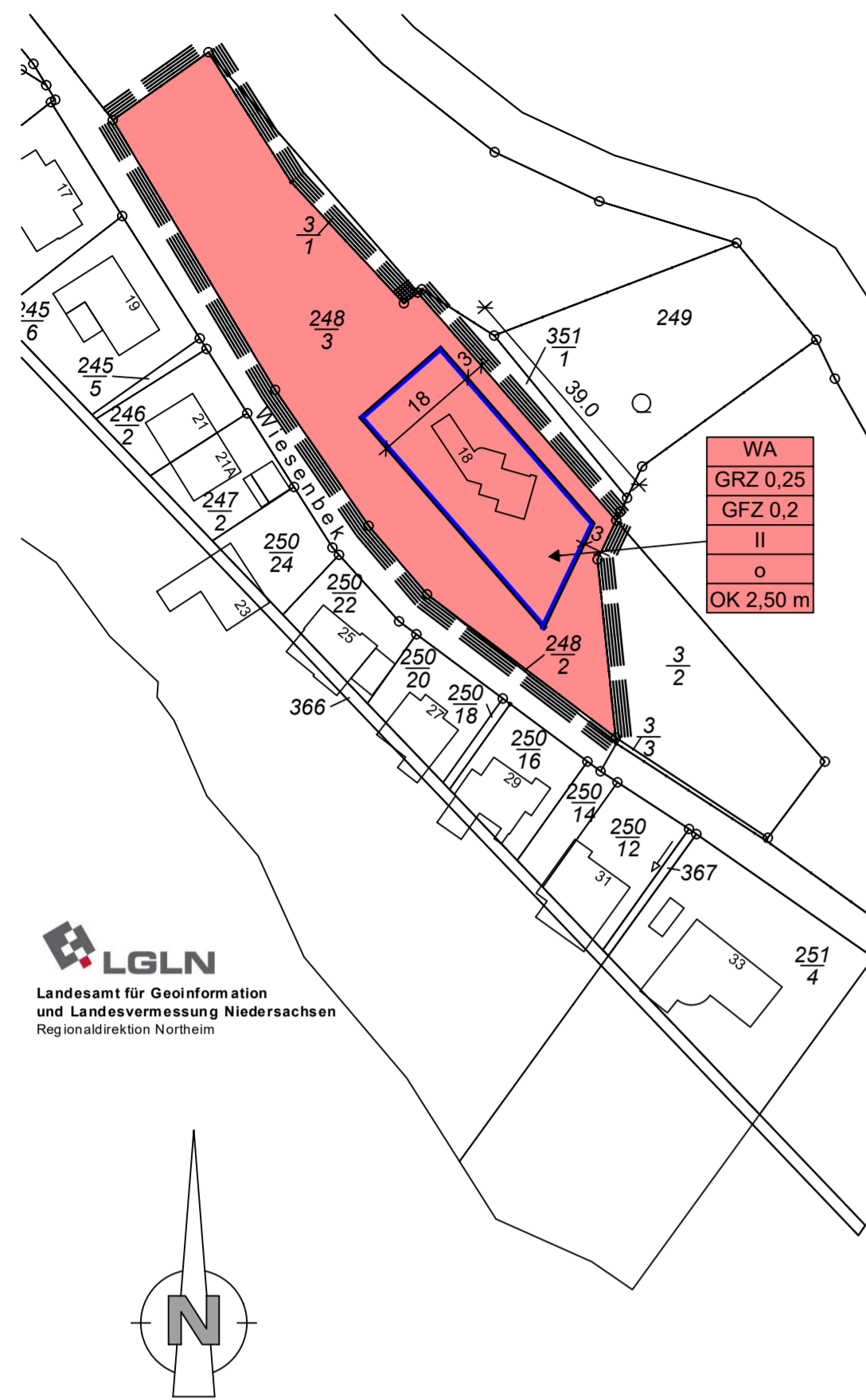


**Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen**



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Maßstab 1:1000

**Teil 2
Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OK Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (hier: Oberkante Stützmauer)
- Bauweise, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 offene Bauweise
 Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wiesenberg II" der Stadt Bad Lauterberg im Harz

**Teil 3
Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen für die folgenden textlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO

Das „Allgemeine Wohngebiet“ dient vorwiegend dem Wohnen. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gem. § 4 (2) Nr. 1 - 3 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und gem. §§ 19 und 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO 0,25.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO sind baulichen Anlagen (hier: Stützmauern für den Bau von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Oberkante (OK) von max. 2,50 m zulässig. Die zulässige Höhe der OK ist das gemessene Maß zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Bei **Aufschüttungen** ist der untere Bezugspunkt das „natürlich gewachsene Gelände“ und der obere Bezugspunkt die Oberkante (Abschluss) der Stützmauer. Bei **Abgrabungen** ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen Stützmauer und dem neuen Planum des Geländes und der obere Bezugspunkt das „natürlich gewachsene Gelände“.

Die Höhe des „natürlich gewachsenen Geländes“ ist gradlinig aus dem Höhenschichtenplan der Begründung zu interpolieren.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Bauweise

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

4. Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.1 Maßnahmen (Anpflanzung) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je angefangene 500 m² versiegelter Fläche in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum i. Ordnung anzupflanzen.

4.2 Rahmenbedingungen und Qualität der neu zu pflanzenden Gehölzen

Die verpflichteten neu zu pflanzenden Gehölze sind vom Grundstückseigentümer fachgerecht zu pflanzen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Pflanzmaßnahmen gem. der textlichen Festsetzung müssen spätestens bis zum Ende der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein. Anzuchtformen und Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität sind:

Großbäume (Bäume I. Ordnung)
 mögliche Wuchshöhe über 25 m Höhe
 Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
 Baumscheibe mindestens 6 m²

**Teil 4
Hinweise**

Hinweise zum Planvollzug

Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit, der Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

**Teil 5
Verfahrensvermerke**

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Das Planverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 (Dr. Thomas Gans)
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2019 (Nds. GVBl. S. 88)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 (Dr. Thomas Gans)
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
 Maßstab: 1:5000

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

© 2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © Jahr 2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ: 060-A-201/2021) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 25.05.2021).

(Ort) den (Datum)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Osterode am Harz
 (Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel
 (Unterschrift)

Planverfasser

Die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ wurden ausgearbeitet vom Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner, Nelkenweg 5, 37441 Bad Sachsa.

Bad Sachsa, den

(Dienstsigel)
 (Hartmut Meißner)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am dem Plankonzept und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis aufgefordert.

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 (Dr. Thomas Gans)
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 (Dr. Thomas Gans)
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Göttingen bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 (Dr. Thomas Gans)
 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
- eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ und des Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes es Nr. 17 „Wiesenberg II“ schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 (Dr. Thomas Gans)
 Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift / Ablichtung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wiesenberg II“ mit der Urschrift übereinstimmt.

Bad Lauterberg im Harz, den

(Dienstsigel)
 Stadt Bad Lauterberg im Harz
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage:

Stadt Bad Lauterberg im Harz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wiesenberg II"

Änderungsgebiet

Verfahrensstand: **Entwurf**

Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner
 Nelkenweg 5
 D - 37441 Bad Sachsa
 Tel.: 0151-11 66 92 89
 E-Mail: Hartmut-Meissner@t-online.de

Maßstab: **ohne** Druckdatum: **31.05.2021**

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.