

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**SO Kur** Sondergebiete, die der Erholung dienen, Kurhotel, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 6

Verknüpfung der Plangebietsgrundstücke bezüglich der getroffenen Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung**

**1,0** Geschößflächenzahl, als Höchstmaß

**0,55** Grundflächenzahl

**VII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**a** Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Baugrenze

Baugrenze zugleich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4  
Bereichskennzeichnung A - B - C - D - E

**Verkehrsflächen**

**W** Privatweg

Einfahrtbereich

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Fernwärmeleitung, unterirdisch, Schutzstreifen beachten  
Die Lage der Leitung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7 und 8

Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zuordnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5 und 7

Bäume erhalten

Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

**BP** Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), siehe Nachrichtliche Übernahme der BPG-VO nach § 9 Abs. 6 BauGB, Zugehörigkeit zum Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar - Teilgebiet 4, siehe Nachrichtl. Übernahme Ziff. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- In dem sonstigen Sondergebiet SO wird die Zweckbestimmung mit "Kur" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem Sondergebiet sind außer den in Folge genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch grundsätzlich Nutzungen und Nebenanlagen zulässig, die in einer Beziehung zu der Hotel-, Ferienwohn- oder Wellnessnutzung stehen, oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit derartigen Einrichtungen verbunden werden kann. Folgende Nutzungen sind zulässig:
  - Hotelbetriebe und Gastronomie
  - Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - gesundheitliche Einrichtungen zur Erhaltung und Steigerung des körperlichen, geistigen oder seelischen Wohlbefindens wie z.B. Spa-Bereich, Massagen, Fitnessbereich, Schwimmbad, Meditation, Ferienwohnungen
  - Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung dienen.
  - Büro- und Verwaltungsräume
  - Stellplätze, Garagen und Parkpaletten/Parkhäuser
  - Kurkliniken und Sanatorien
  - Einrichtungen der Kurverwaltung
  - Spielbanken
  - Personalwohnungen
- In dem Sondergebiet sind abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind Anlagen im Sinne des § 21 a Abs. 5 BauNVO (*bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*) ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- Innerhalb der mit A-B-C-D-E bezeichneten überbaubaren Flächen ist eine Bebauung nur oberhalb der Gründungsebene zulässig. Der Mindestabstand zur Gewässersohle des Riefenbaches muss mind. 6,50 m betragen.
- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung **P** ist ausschließlich die Errichtung von Parkpaletten / Parkhäusern, Garagen und Stellplätzen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Mitarbeiterwohnungen in untergeordneter Anzahl (max. 25 % der möglichen Geschossfläche).
- Der Bau von Einrichtungen zur Löschwasserversorgung wie z.B. Löschwasserzisternen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
  - Fläche **A - D**: Die Flächen sind als naturnahe Parkanlage mit Solitärbäumen zu entwickeln. Die vorhandenen Altbäume mit einem Durchmesser von 0,8 m oder mehr gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze wie Bergahorn, Rotbuche, Traubeneiche oder Linde zu ersetzen. Innerhalb der Fläche **D** ist zudem die Versiegelung der Stellplatzflächen mit Asphalt zu entfernen. Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit Drainpflaster mit mind. 2 cm umlaufender Fuge zu befestigen.
  - Fläche **E**: Die Fläche ist durch Pflegemaßnahmen zu einem standortgerechten Laub- Mischwald zu entwickeln. Zur Nachpflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.
  - Fläche **F**: Entlang des Riefenbaches ist ein lockerer Gehölzstreifen zu entwickeln. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Sträucher gem. Pflanzliste.
 In allen Flächen sind vorhandene Wege in wassergebundener Decke zu erhalten.
- Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

- An der Hauptzufahrt zum Hotel ist eine Allee mit 20 Einzelbäumen gem. Pflanzenliste (z.B. Traubeneiche, Quercus petraea oder Bergahorn, Acer pseudoplatanus) anzulegen, zu erhalten und bei Abgang durch neue Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Als Pflanzqualität sind mind. Solitärbäume 4 x v mit Ballen aus extra weitem Stand und einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu verwenden.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt 30 Einzelbäume mit Qualitäten gem. a) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen. Siehe auch Maßnahme A 3 in Textanlage 3 zum Umweltbericht
- Gehölzeinschlag zur Baufeldfreimachung etc. ist nur vom 01.11. bis 28.02 des Folgejahres zulässig. Zusätzlich dürfen Baumstümpfe in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. des Folgejahres nicht entfernt werden. Siehe auch Maßnahme V<sub>ASB</sub> 2 in Textanlage 3 zum Umweltbericht. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen bei Gefahr im Verzug.
- Innerhalb der durch Baumaßnahmen berührten Flächen sind ggf. vor Ort lebende Reptilien gem. Anhang 4 der FFH-Richtlinie vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB umzusiedeln und durch geeignete Schutzmaßnahmen an der Rückwanderung bzw. Einwanderung zu hindern. Siehe auch Maßnahme V<sub>ASB</sub> 3 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- Vor der Rodung von Gehölzen mit einem Stammumfang von mehr als 10 cm sind ggf. vor Ort lebende Fledermäuse vor Baubeginn in Abstimmung mit der UNB von einem Fledermaus-Sachkundigen umzusiedeln. Siehe auch Maßnahme V<sub>ASB</sub> 4 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- Vor der Rodung von Gehölzen sind die betroffenen Flächen auf Vorkommen ggf. vor Ort lebender Haselmäuse zu prüfen und diese bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB umzusiedeln. Siehe auch Maßnahme V<sub>ASB</sub> 5 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Brutstätten höhlenbrütender Kleinvögel sind vor Beginn von Rodungsmaßnahmen als vorgezogene Ersatzmaßnahme 10 Vogelstikisten in angrenzenden Bereichen auszubringen. Siehe auch Maßnahme A<sub>CEP</sub> 1 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.
- In Abstimmung mit der UNB sind in geeigneten Habitaten in der Nachbarschaft für Haselmäuse geeignete Habitatrequisiten und Nisthilfen einzubringen. Siehe auch Maßnahme A<sub>CEP</sub> 2 in Textanlage 3 zum Umweltbericht.

**Pflanzenlisten**

Zu pflanzen sind mindestens standortgerechte Arten \* oder aber Arten der potentiell natürlichen Vegetation \* +. Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden. Es sind ausschließlich heimische Herkunft zu verwenden. Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

**Pflanzenliste 1 - Baumartige Laubgehölze**

Große Laubbäume:	Höhe/Breite	
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Hängebirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+ Fraxinus excelsior		40/15
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/15
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus minor	30/15

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbere *	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

**Pflanzenliste 2 - Strauchartige Laubgehölze**

Sträucher:		Höhe/Breite
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+ Corylus avellana		6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster* Ligustrum vulgare		5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Rote Johannisbeere *	Ribes spicatum	2,5/2,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Teilgebietes 4 der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar. Die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.
- Das innerhalb der Fläche **C** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Gebäude ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt im Sinne von § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen.

**HINWEISE:**

- Die gemäß Artenschutzbeitrag zum Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen V<sub>ASB</sub> 1- bis 5 und A<sub>CEP</sub> 1 und 2 (u. a. ökologische Bauüberwachung, Anbringung von Nistkästen als CEF-Maßnahmen etc.) sowie A 3 sind im Zuge der Planrealisierung im Genehmigungsverfahren mit zu berücksichtigen. Die einzelnen Maßnahmen sind im Artenschutzbeitrag zum Umweltbericht beschrieben und konkretisiert.
- Am innerhalb des Plangebietes verlaufenden Riefenbach ist ein Gewässerschutzstreifen (§ 38 WHG, Wasserhaushaltsgesetz) von 5 m Breite, gemessen von der tatsächlich vorhandenen Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg den 07.11.2018

... gez. Abrahms

(Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Harzburg, den 12.02.2018

... gez. Abrahms

(Bürgermeister)

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung  
Niedersachsen, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Goslar

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 25.06.2018 ...)

Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Goslar  
Goslar, den 11.12.2018

... gez. Scheuermann

(Amtl. Vermessungsstelle)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 04.12.2018

... gez. Schwerdt

(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.09.2018 bis einschließlich 10.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 11.10.2018

... gez. Abrahms

(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 07.11.2018

... gez. Abrahms

(Bürgermeister)

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 23.11.2018 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 26.11.2018

... gez. Abrahms

(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den

(Bürgermeister)



**Stadt Bad Harzburg**

**Nr. 32/4 "Am Kurpark"**

**4. Änderung**

**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (3) BauGB

970/584

