

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr.64, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 14.12.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 08.03.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Herausgeber:** Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Oktober 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Heinrich Reimer  
Ö. best. Verm.- Ing.  
Grauhöfer Landwehr 3  
38644 Goslar

Goslar, den 22.12.2010

gez. H. Reimer

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2010 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Bad Harzburg, den 03.03.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.03.2010 bis einschl. 06.04.2010 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 18.03.2010 im Rathaus stattgefunden.

Bad Harzburg, den 19.03.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 04.05.2010, dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 02.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 12.07.2010 bis 23.09.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Harzburg, den 24.09.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2010 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 06.07.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2010 als Satzung sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 15.12.2010

Abrahms  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 29.04.2011 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2011 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 02.05.2011

Abrahms  
Bürgermeister

**Erneuter Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2013 als Satzung sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung erneut beschlossen.

Bad Harzburg, den 13.03.2013

Abrahms  
Bürgermeister

**Erneute Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 26.04.2013 in der öffentlichen Tageszeitung erneut bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.2013 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 29.04.2013

Abrahms  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den

Abrahms  
Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 64 „Burgberg“**

- Im Teilbereich 1 des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
  - Hotel
  - Gaststätte, sonstige gastronomische Einrichtungen
  - Versammlungsräume
  - Seilbahnen
  - Sonstige Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr und der Naherholung dienen
  - Anlagen, die der Darstellung, Erlebarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen
 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal weiterhin sind ausnahmsweise zulässig Stellplätze für Betriebsinhaber/-leiter und Personal zur Durchführung des Seilbahnbetriebes.
- Im Teilbereich 2 und 3 des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
  - Anlagen die der Darstellung, Erlebarmachung und Erforschung der historischen Reste der Harzburg dienen
- Unzulässig sind im Bereich des gesamten Plangebietes Garagen und Stellplätze für Besucher.
- Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (max. FH) ist der trigonometrische Punkt (TP) mit einer Höhe von 482,39 m ü. NN.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der zulässigen Grundflächenzahl enthalten. Eine Erhöhung der GFZ durch Nebenanlagen ist unzulässig.
- Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auf den Außenflächen des geplanten Gebäudekomplexes, sind nur mit standortheimischen Arten durchzuführen.
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan (Büro ALNUS, Juni 2010) führt unter Ziff. 7.2 diejenigen Maßnahmen auf, die zur Kompensation der durch den Bebauungsplan allgemein erfolgenden und noch möglichen Eingriffe notwendig sind. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführen sind, wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

- a) Allgemeine Kompensationsmaßnahmen sind:
- Die endgültige Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung einer Fläche unterhalb des Burgberges entsprechend städtebaulichem Vertrag,
  - die Aufstellung und dauerhafte Unterhaltung von 2 Bänken und 1 Tisch am Sachsenstein,
  - die Fällung und Entsorgung von 15 Fichten am Sachsenstein,
  - die Reinigung einer Fläche unterhalb der Canossasäule von Abfall und deren Umwandlung in eine Bergwiese und deren dauerhafte Unterhaltung.

- b) Bei Erforderlichkeit von Baumfällungen im Bereich des Bebauungsplanes infolge von Baumaßnahmen sind zudem Ersatzpflanzungen entlang des Ringwanderweges der Stadt Bad Harzburg durchzuführen. Die hierfür vorgesehenen Flächen und die Anzahl der hierfür zu verwendenden Bäume ergeben sich aus den unten aufgeführten Tabellen. Bei den Pflanzungen sind lediglich Arten aus heimischer, autochthoner Herkunft zu verwenden, die sich der ebenfalls unten aufgeführten Pflanzliste entnehmen lassen.

Zu fällende Bäume sind im Baugenehmigungsverfahren zu benennen. Die Ausgleichspflanzungen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens umzusetzen und spätestens in der nächsten Pflanzperiode abzuschließen.

**Pflanzliste für erforderliche Ausgleichspflanzungen:**

Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Bergulme	(Ulmus glabra)
Stieleiche	(Quercus robur)	Hänge-Birke	(Betula pendula)
Traubeneiche	(Quercus petaea)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Apfel	(Malus domestica)
Feldahorn	(Acer campestre)	Birne	(Pyrus communis)
Esche	(Fraxinus excelsior)		

**Für Ausgleichspflanzungen vorgesehene Flurstücke**

Nr.	Umwartung	Flur	Flurstück	Lagebeschreibung	Anzahl Bäume
1	Schleewede	4	90	Am Rabszanger Richtung Kläranlage vor Abklicken des Weges in Nordost-Richtung auf der westlichen Wegseite	5
2	Schleewede	4	55	Am Rabszanger Richtung Kläranlage südlich der drei Wohnhäuser	10
3	Bettlerode	4	124/1	Südliche Abzweigung des Ringwanderweges von der K 46 östlich der Auffahrt Harlingerode, auf der östlichen Wegseite	5
4	Schleewede	4	51	Am Rabszanger Richtung Kläranlage südlich des Versorgungsgebäude	20
5	Schleewede	4	52	Am Rabszanger Richtung Kläranlage nördlich der drei Wohnhäuser	10
6	Bettlerode	2	852, 88	Am Ringwanderweg zwischen Wexerode und Bettlerode, nach Abklicken des Weges in Richtung Nord, auf der östlichen Wegseite	16
7	Westerode	3	70	An der Fasanenstraße in Westerode, östlich des Koordinaten-Pfeilzeigers	20
8	Westerode	3	60	Flämsak nordwestlich des Heintzchen Bruchs	20

**Ausgleichspflichtige Bäume und ihre Kompensationswerte.**

Nr.	Baumart	Durchmesser (cm) in 1,30 m Höhe	Reduktionsfaktor	Ausgleichspflichtiger Durchmesser (cm)	Bei Eingriff neu zu pflanzende Bäume
1	Winter-Linde (Tilia cordata)	60	93 %	55	6
2	Rotbuche (Fagus sylvatica)	55	83 %	71	8
3	Rotbuche (Fagus sylvatica)	50	77 %	62	7
4	Rotbuche (Fagus sylvatica)	55	87 %	74	9
5	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	105	83 %	87	9
6	Esche (Fraxinus excelsior)	75	87 %	65	7
7	Esche (Fraxinus excelsior)	55	90 %	50	5
8	Esche (Fraxinus excelsior)	100	50 %	50	5
9	Esche (Fraxinus excelsior)	95	80 %	76	8
10	Bergulme (Ulmus glabra)	140	77 %	108	11
11	Esche (Fraxinus excelsior)	80	90 %	72	8
14	Hainbuche (Carpinus betulus)	60	90 %	54	6
16	Spitzahorn (Acer platanoides)	60	73 %	44	5
17	Bergulme (Ulmus glabra)	65	60 %	39	4
23	Birchbaum (Picea spec.)	50	87 %	44	5
24	Esche (Fraxinus excelsior)	115	83 %	95	10
25	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	75	73 %	55	6
26	Rotbuche (Fagus sylvatica)	65	83 %	54	6
27	Esche (Fraxinus excelsior)	130	90 %	117	12

**D** Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - der gesamte Burgberg mit seinen Ruinen der Ost- und Westburg, dem Bismarckobelisk, dem Uhländdenkmal, der Harzsagenhalle und der Seilbahn mit ihren Stationen.

**Nachrichtliche Übernahme**

Bodenplangebiet, Teilgebiet 4, gem. der Verordnung des „Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Örtliche Bauvorschrift** (gem. § 56 NBauO IV, mit den §§ 97 und 98 NBauO)

- A- Auswahl der Baustoffe und der Farben sichtbarer Bauteile**
- Außenwände von Hauptgebäuden aus Sicht- oder Verblendmauerwerk oder Putz sind in den Farben "rot" RAL-Töne: 2001, 2002, 2004, 2008 – 2012, 3000 – 3003 oder "weiß-beige" in hellen Farbtönen RAL-Töne: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 6019, 7032, 7035, 7038, 7044, 9001, 9002, 9018 oder „grün“ RAL-Töne 6001, 6002, 6005, 6007, 6009 – 6011, 6020, 6025, 6028 herzustellen.
  - Der Bau von Holzhäusern oder eine hölzerne Fassadenbekleidung oder Begrünung ist zulässig.
  - Wenn Holzhäuser oder hölzerne Fassadenbekleidungen gestrichen werden, sind hierbei gebrochene weiße, nicht glänzende Farben zu verwenden. RAL-Töne: 1013, 1014, 1015, 6019, 7032, 7035, 7038, 7044
  - Als Dachdeckung von Hauptgebäuden sind nur nichtglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbbereichen "rot" bis "braun" zulässig. RAL-Töne: 3000 – 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 8002, – 8004, 8007, 8008, 8011, 8015, 8016.
  - Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den südlichen gelegenen Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

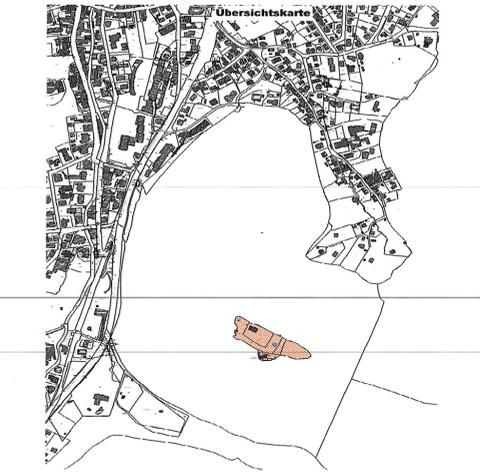
- B- Form und Neigung der Dächer**
- Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° – 50° zulässig.
  - Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, können im gesamten Planbereich auch als Flachdächer ausgebildet werden.

- C- Beleuchtung der baulichen Anlagen**
- Eine Anlage zum äußeren Anstrahlen der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
  - Eine Beleuchtung der Wege an den gastronomischen Anlagen sowie den Anlagen der Seilbahn, die zum Weg gerichtet sind und eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten sind während der Öffnungszeiten der Einrichtungen zulässig.
  - Beleuchtungsanlagen wie Lichterketten usw. zu Feiertagen sind unzulässig.

- D- Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen werden nur im Erdgeschoss zugelassen.
  - Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig, ebenso Werbeanlagen, wenn sie mit Spiegeln unterlegt, hinterleuchtet oder beweglich sind, Lauf- und Blinkschaltung sowie grelle und fluoreszierende Farben sind ebenso unzulässig.
  - Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,30 m vor der Gebäudefront hinausragen, Steck- und Fahnschilder sind nicht zulässig.
  - Ausleger sind über das Maß von 0,30 m zulässig, wenn es sich um einen dem Gebäude angepassten Ausleger handelt. Die Auskrümmung darf nicht mehr als 1,50 m und die Ansichtsfläche nicht mehr als 1,0 m<sup>2</sup> betragen. Eine Beleuchtung ist nicht zulässig. Je Fassadenseite ist nur ein Ausleger zulässig. Das Werbeschild am Ausleger kann aus Metall, Holz oder Acrylglas bestehen. Eine lichte Durchgangshöhe von 2,20 m ist einzuhalten.
  - Speisekartenkästen, die dem Aushang von Speisekarten an gastronomischen Einrichtungen dienen, sind bis zu einer Größe von 0,50 m<sup>2</sup> zulässig

**Planzeichenerklärung**

- SO** Sondergebiet; 1; 2; 3; Zweckbestimmung: Fremdenverkehr
- 0.8** Grundflächenzahl
- 1,1** Geschosßflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 15 m** Firsthöhe max. 15 m bezogen auf den Bezugspunkt (TP) der Höhenfestsetzung
- TP** Topographischer Punkt (TP) Höhenangabe in NN
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Zisterne, vorhanden
- Baugrenze
- ++++** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D** Denkmalschutz, sh. nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**Stadt Bad Harzburg**  
Bebauungsplan Nr. 64  
**"Burgberg"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 05.02.2013