



**Textliche Festsetzungen:**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten unzulässig.
- Im Mischgebiet ist in den zulässigen Obergeschossen eine Überbauung der festgesetzten Fläche für GFL-Rechte zulässig.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind auf der mit „a“ bezeichneten überbaubaren Fläche auch bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen mit Bindung für Bepflanzung“ ist der Gehölzbewuchs als geschlossene Hecke zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen. Nadelgehölze und abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

**Pflanzliste:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kornell-Kirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

**Die Gehölze sind mit folgenden Mindestqualitäten zu pflanzen:**

- Bäume: 2 x verpflanzte Heister, Größe 125 bis 150 cm  
Sträucher: 3 triebe, Größe 60 bis 100 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Überbauung des Gewässers ist eine brückenartige Überbauung mit einer Länge von bis zu 7,0 m zulässig. Die Spannweite der Überbauung muss mindestens 6,0 m betragen, wobei einzelne Pfeiler innerhalb der Spannweite zulässig sind. Es ist ein Mindestabstand des Gebäudes zum Gewässer von 1,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten. Zwischen der Oberkante des überspannten Gewässers, welche bei 224 ÜNN oder höher liegt) und der Unterkante des Bauwerkes muss ein Mindestabstand von 1,00 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten werden.  
**Hinweis:** es besteht ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.
  - Im südlichen Gewässerverlauf ist ein Brückenbauwerk mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Das Brückenbauwerk darf mit seinen Widerlagern/Pfeilern o.ä. nicht in den offenen Gewässerverlauf eingreifen.
  - Beidseitig des Gewässers ist ein 3,0 m breiter Streifen außerhalb der überbaubaren Flächen freizuhalten. Beeinträchtigungen der Uferböschungen und der Gewässersohle sind unzulässig. Ein Brückenbauwerk (siehe t.F. 6) ist zulässig, um die Erschließung der westlichen Flächen zu sichern.
  - Die Anlage einer offenen Regenrückhaltung mit gedrosseltem Anschluss an das Gewässer ist ebenfalls zulässig.  
**Hinweis:** es besteht ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.
  - Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme für die Überbauung des Gewässers wird die Anpflanzung eines großkronigen standortheimischen Laubbaumes festgesetzt.  
Festgesetzter Laubbaum: Silberweide – Salix alba  
als 2 x verpflanzter Heister, Größe 125 bis 150 cm

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“ bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 18.09.2012

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 17.07.2012 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 24.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 25.07.2012

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.2012 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 24.07.2012

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 17.07.2012 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“ und die Begründung haben vom 01.08.2012 bis 22.08.2012 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 23.08.2012

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 19.09.2012

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Vor dem Scharenberg“ ist gemäß § 10 BauGB am 05.10.2012 auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 05.10.2012 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 06.10.2012

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 46/5 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 12.11.2013

*Abrahms*  
Abrahms  
Bürgermeister

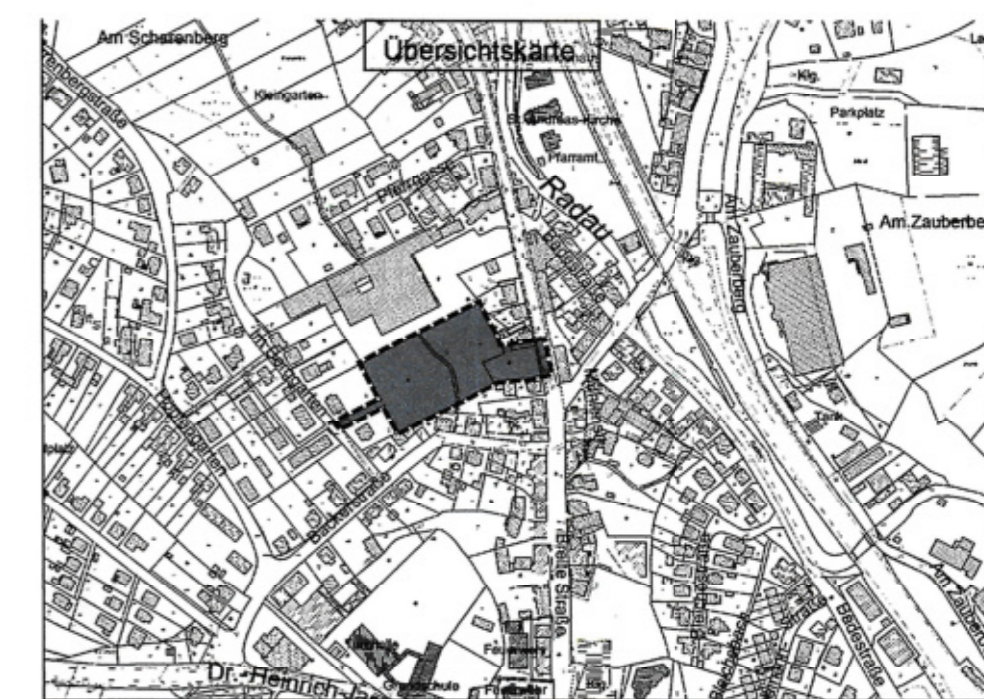
**Nachrichtliche Übernahme**  
Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4, gem. der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Hinweis**  
Für Gewässerüberbauungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach NWG erforderlich.

**Planzeichenerklärung**

Gemäß BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- z.B. **1.2** Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. **0.4** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a** Abweichende Bauweise
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß-/ Radweg
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wasserflächen, Bach s. textl. Festsetzungen Nr. 5 - 7
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. textl. Festsetzungen Nr. 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- BP** Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4 s. nachrichtliche Übernahme
- FH 236** Firsthöhe als Höchstmaß in m NN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



**Stadt Bad Harzburg**  
Bebauungsplan Nr. 227/ 7

**„Vor dem Scharenberg“**

7. Änderung  
gem. § 13 BauGB

Maßstab 1 : 500

Stadt Bad Harzburg - Bauamt - 03.09.2012