Örtliche Bauvorschrift gem. § 57 und 97 NBauO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg – Nord"

1. Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord"

2. Farbgebung der Außenwände der Gebäude

1) Die Außenwände der Gebäude sind in der Farbgebung im Rahmen der folgenden RAL-Farben (RAL 840 HR) und deren Zwischentönen zulässig:
a) gelbe Farbtöne: 1011, 1019, 1024
b) graue Farbtöne: 7006, 7008, 1034
c) braune und schwarze Farbtöne: 8008, 8011, 8024, 8025
d) sonstige Farbtöne: 6013, 9002

2) Absatz 1) gilt nicht, wenn die Außenwände in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden. In diesem Fall sind nur nichtglänzende Steine in den folgenden RAL-Farben (RAL 840 HR) zulässig: rote Farbtöne: 3000, 3002, 3013, 3016 und deren Zwischentöne.

3) Abweichend von den Absätzen 1) und 2) können bis zu 20 % jeder Außenwandfläche in den jeweiligen Firmenfarben gestaltet werden.

4) Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

3. Farbgebung der Dächer

1) Die Außenflächen der Dächer sind in der Farbgebung der unter Nr. 2.1) aufgeführten RAL-Farben und deren Zwischentönen zulässig.

2) Absatz 1) gilt nicht für Dachflächen, für die Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden. In diesen Fällen ist nur nichtglänzendes Material in den folgenden RAL-Farben (RAL 840 HR) zulässig:
a) rote Farbtöne: 3013, 3016,
b) graue Farbtöne: 7016, 7024, 7026 und deren Zwischentöne.

3) Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

4. Fassadenbegrünung
Mindestens 30 % der lfdm. Außenwandlänge von nicht durch Fenster unterbrochenen Außenwänden der Gebäude sind mit einheimischen, standortgerechten Rankgewächsen der Arten Geißblatt, Knöterich, Waldrebe, Kletterrose, Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie in einem Pflanzabstand von je 3m bis 5m zu begrünen.

5. Werbung
Werbeanlagen dürfen in den Baugebieten mit einer Höhenfestsetzung von 8,00 m Höhe eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen dürfen in den Baugebieten mit einer Höhenfestsetzung von 12,00 m Höhe eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel aller Grenzpunkte, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt, kann gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM bestraft werden.

7. Inkrafttreten
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage der Bekanntmachung sowie der Bekanntmachung von Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Bebauungsplan Nr. 371/I, bestehend aus der Plan-zeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 14.07.1998 — Homann, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 28.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 371/I beschlossen. Der Aufstellungs-beschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den 10.05.1998 — Homann, Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Febr. 1994). 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.

Goslar, den 28. Sep. 98 — Im Auftrage, Unterschrift Schneider, Vermessungsoberamtsrat
Katasteramt:

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Stadt Bad Harzburg.

Bad Harzburg, den 14.04.1998 — Homann, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 28.04.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.1998 bis 19.06.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 20.06.1998 — Homann, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den — Homann, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am........................ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den — Homann, Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am .... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungs-planes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum........................ gegeben.

Bad Harzburg, den — Homann, 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 14.07.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begrün-dung beschlossen.

Bad Harzburg, den 15.07.1998 — Homann, Bürgermeister

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt Bad Harzburg ist den in der Verfügung vom .... (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den — Homann, Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 15.10.1998 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekanntmacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 16.10.1998 — Homann, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 14.02.2008 — Abrahms, Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 14.02.2008 — Abrahms, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen

Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete dürfen Gebäude eine Höhe von 8,00 m bzw. 12,00 m inklusive Attika, Werbeanlagen oder anderer Dachaufbauten nicht überschreiten (Bezugshöhe ist das arithmetische Mittel aller Grenzpunkte, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen).
Hiervon unberührt bleiben Betriebsanlagen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw. mit ihren technischen notwendigen Maßen.

2. Abstandsflächen unter Freileitungen

Im Bereich der Schutzzone unter der 110 - kV - Freileitung müssen Gebäude die nach den gültigen VDE - Vorschriften erforderlichen Anforderungen hinsichtlich des Abstandes zu den Leiterseilen, der Dachneigung und der Ausführungsart der Bedachung einhalten (z. B. Neigung < 15°, harte Bedachung, Mindestabstand 5,00 m bei max. Durchhang).

3. Flächen zur grünordnerischen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)

Unbefestigte private Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten (Gehölzflächen, Rasenflächen).

An Gehölzen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges zu ersetzen:

- 1 Baum/200 m² Grundstücksfläche (Bäume lt. Gehölzliste im Verhältnis 1/3 Hochstämme (mindestens- gleich) und 2/3 Heister - das sind 3 Bäume auf 600 m² Grundstücksfläche im Verhältnis 1 Hochstamm (mindest/gleich) und 2 Heister
- 1 Strauch/25 m² Grundstücksfläche (heimische, großerwerdende Sträucher lt. Gehölzliste)
- Nadelbäume und Nadelgehölze sind mit einem maximalen Anteil von 3 % zulässig
- Niedrige bodendeckende Sräucher, Halbsträucher, Stauden zur Unterpflanzung, Flächenbedeckung usw. (1 Pflanze / 25 m² Grundstücksfläche).

GEHÖLZLISTE

BÄUME (Hochstämme, 3 x verschult mit Ballen, Stammumfang 16.. 18 cm (Pyrus 12.. 14 cm)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer preudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucupana	- Vogelbeerbaum
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Quercus petraea	- Steineiche
Quercus robur	- Stieleiche

BÄUME (Heister, 2 x verschult, ohne Ballen, jeweils Maximalgröße. (Heckenpflanzen bei Acer campestre und Carpinus betulus - sonst wie vor, Strauchware bei Malus sylvestris - s. w. v.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle [1]
Alnus incana	- Weißerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Malus sylvestris	- Wildapfel
Salix fragilis	- Bruchweide [1]
Salix alba	- Silberweide

NADELBÄUME (3 x v. m. B., mittlere Größen)

Larix decidua	- Europäische Lärche
Taxus baccata	- Eibe

STRÄUCHER (2 x v. o. B., jeweils Maximalgröße)

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crathaegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sabucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Schneeball [1]

NIEDRIGE BODENDECKENDE STRÄUCHER, HALBSTRÄUCHER, STAUDEN (2 x v. o. B., m. B., Container, Topfware, mittl. Größe)

Cotoneaster sp.	- Felsenmispel, niedrige Arten u. Sorten
Mahonium aqifolium	- Mahonie
Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch
Rosa sp.	- (Flächen-) Rosen
Symphoricarpos x chenaultti „Hacock"	- Hancocks Schneebeere
Lavendula officinalis	- Lavendel
Carex sylvatica	- Waldsegge
Vinca minor	- Immergrün
Lamium gameobdolon	- Goldnessel

[1] nur an feuchten Stellen

4. Sondergebiet Einzelhandel

I. Im Gebiet mit dem Planzeichen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe der Angebotssektoren **„Bau", „Holz", „Garten", „Teppich/Deko"** mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 9.000 m²
2. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors **„Möbel"** mit einer Verkaufsfläche bis zu 6.000 m²
3. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors **„Lebensmittel"** mit einer Verkaufsfläche bis zu 900 m²
4. Darüber hinaus sind zulässig:
   1. Service-Einrichtungen des Einzelhandelsbetriebes für Kunden wie Café, Restaurant, Kinderhort, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
   2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

II. **Randsortimente** dürfen auf bis zu 5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes angeboten werden.
Dabei darf die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Randsortimentes 2,5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Als Randsortimente gelten dabei Sortimente wie:

1. Badezimmermöbel, Badezimmergarnituren und Duschvorhänge Feuchtraumleuchten, Glüh- und Entladungslampen, Möbel und Regalsysteme für die Angebotssektoren **„Bau" und „Holz"**
2. Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe, künstliche Blumen, Kleintiere und Bedarfsartikel für deren Haltung für den Angebotssektor **„Garten"**
3. Über Bettauflagen und Matratzen hinausgehende Bettwaren,Leuchten und Zubehör, Fensterbehänge,Kissen, Deko-Stoffe,Dekorationsgegenstände (ohne Kunstwerke und Antiquitäten),Teppiche für den Angebotsssektor **„Möbel"**
4. Leuchten und Zubehör für den Angebotssektor **„Teppich/Deko-Materialien"**

III. Unzulässig sind sog. innenbereichstypische Warengruppen wie
Spielwaren
Literatur
Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer
Fotoartikel und optische Geräte
Uhren und Schmuck
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
Drogerieartikel (im Rahmen des Angebotssektors „Lebensmittel" im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten belastet:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Feldmarkinteressentschaft Harlingerode.

6. Öffentliche Grünflächen

6.1 Die Verkehrsgrünflächen und die Schutzpflanzungen sind mit Gehölzen gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu bepflanzen.

6.2 Die mit Verkehrsgrün bezeichneten Flächen durfen für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück auf einer Breite von max. 8,00 m überdeckt werden. Als Ausgleich ist beidseitig ein Laubbaum, wie unter 3. beschrieben, zu pflanzen, zu unterhalten und im Fall des Abgangs durch einen neuen zu ersetzen.

6.3 Die Sukzessionsflächen sind einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

6.4 Im Bereich der Festsetzung „S 1" ist innerhalb der Schutzpflanzung die Anlage einer offenen Regenrückhaltung zulässig.

6.5 Auf den Flächen mit der Festsetzung „Streuobstwiese" ist eine Wildobstwiese mit Wildbirnen und Wildapfel (Hochstamm, 2 x verpflanzt, U = 7/8 cm) im Raster von 15 m x 15 m anzulegen.

7. Sichtdreiecke

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe ständig freizuhalten.

8. Bauweise

Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge zulässig.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 Abs. 4 BNatSchG)

Öffentliche Grünflächen:
Innerhalb der als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen führt die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes durch.
Die Maßnahmen innerhalb dieser Flächen werden gleichmäßig den im Planungsgebiet liegenden gewerblichen Baugrundstücken zugeordnet.
Die entstehenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen (s. Beitragssatzung der Stadt Bad Harzburg).

10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im gesamten Bereich muß mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden gerechnet werden, insbesondere Blei und Cadmium.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE	Gewerbegebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1)	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 4)	§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. BMZ 5.0	Baumassenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. GRZ 0.7	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
z.B. OKG 12,00 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a	Abweichende Bauweise, Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge sind zulässig	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen einschl. Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdische Hauptversorgungsleitung, z. B. 110 KV

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 6)

V	Verkehrsgrün
SU	Sukzessionsfläche
S	Schutzpflanzung
St	Streuobstwiese

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzung Nr. 5)	
Flächen für Aufschüttungen	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, zugleich Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sichtdreieck nach RAS - K 1
- Bauverbotszone nach Straßengesetz

STADT BAD HARZBURG

Bebauungsplan Nr. 371/1

Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord" sowie der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord"; Zugleich Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg- Nord" mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg - Bauamt - 07/1998