



Katasteramt Goslar
Planunterlagen
Maßstab 1:1000
Geplant am 08.02.1994
Kartensystem IP 1:1000

Lotusstraße Goslar
Telefon: 0531 7024-7028
Plan: 23.00
Kartensystem: 1000, 1000, 1000

Höhen über NN und Höhenangaben
wurden aus der DKB 5 entnommen.

- Örtliche Bauvorschrift gem. § 57 und 97 NBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“**
- Geltungsbereich**
Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bad Harzburg-Nord“.
 - Festlegung der Außenwände der Gebäude**
 - Die Außenwände der Gebäude sind in der Farbgebung im Rahmen der folgenden RAL-Farben (RAL 840 HR) und deren Zwischenfarben zulässig:
 - gelbe Farbton: 1011, 1019, 1024
 - graue Farbton: 7006, 7008, 1034
 - braune und schwarze Farbton: 9008, 9011, 9024, 9025
 - weiße Farbton: 6013, 9002
 - Abweichend von den Absätzen 1) und 2) können bis zu 20 % jeder Außenwandfläche in den jeweiligen Primärfarben gestattet werden.
 - Flächdebnungen sind allgemein zulässig.
 - Festlegung der Dächer**
 - Die Außenwände der Dächer sind in der Farbgebung der unter Nr. 2) aufgeführten RAL-Farben und deren Zwischenfarben zulässig.
 - Absatz 1) gilt nicht für Dachflächen, für die Ziegel- oder Betonplatten verwendet werden. In diesen Fällen ist nur nichtglänzendes Material in den folgenden RAL-Farben (RAL 840 HR) zulässig:
 - rote Farbton: 3013, 3016
 - graue Farbton: 7016, 7024, 7028
 - und deren Zwischenfarben
 - Dachbegrenzungen sind allgemein zulässig.
 - Dachbegrenzung**
Mindestens 30 % der Außenwände von nicht durch Fenster unterbrochenen Außenwänden der Gebäude sind mit erdennischen, sandernischen, Plankwänden, der Art: Giebel, Krone, Wand, Wand, Kletterwand, Wilder Wein, Efeu, Kletterrose in einem Plankwänden von 10 bis 15 cm zu begrenzen.

Präsident
Auf Grund des § 1 Abs. 1 und des § 11 des Bauverordnungsrechts (BauVO) vom 18.01.1990 (Bauverordnungsrecht) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 1. Änderung des Bebauungsplans (BauB) im Bereich des Gewerbegebietes „Bad Harzburg - Nord“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch den Rat der Stadt Bad Harzburg am 23.02.2001 beschlossen worden. Der Bebauungsplan ist durch den Rat der Stadt Bad Harzburg am 23.02.2001 beschlossen worden. Der Bebauungsplan ist durch den Rat der Stadt Bad Harzburg am 23.02.2001 beschlossen worden.

1. Höhe baulicher Anlagen
Auf dem Baugrundstück innerhalb der Baugrube dürfen Gebäude eine Höhe von 8,00 m bzw. 12,00 m inklusive Abtau, Werbewandeln oder andere Dachaufbauten nicht überschreiten (Baugrube ist das arithmetische Mittel aller Grenzpunkte, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen).
Hierzu sind die folgenden Bestimmungen zu beachten: wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw. mit ihren technischen notwendigen Maßnahmen.

2. Abstandflächen unter Freileitungen
Im Bereich der Schutzzone unter der 110-kV-Freileitung müssen Gebäude die nach dem gültigen VDE-Vorschriften erforderlichen Anforderungen hinsichtlich des Abstandes zu den Leitungen, der Dachneigung und der Ausdehnung der Bedeckung einhalten (z. B. Neigung 1:20, min. Bedeckung: Metallblech 500 mm bei max. Durchmesser).

3. Flächen zur grünordnerischen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG (Ausgleichsmaßnahmen)
Überflüssige private Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten (Gehörfächen, Rasenflächen).
An Gehölen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abganges zu ersetzen.
1 Baum/200 m² Grundstücksfläche (Bäume II, Gehölze im Verhältnis 15:85 Hochstämme (maximales Alter 25 Hektar, das sind 3 Bäume auf 500 m² Grundstücksfläche im Verhältnis 1:1 Hochstamm (mündig) und 2 Hektar).
1 Strauch/25 m² Grundstücksfläche (Heimische, großblühende Straucher II, Gehölze).
• Niedrige bodendeckende Sträucher, Halbstäucher, Stauden zur Unterpflanzung (Flächenbedeckung 1:1 Pflanzen/22 m² bei max. Durchmesser).

4. Sondergebiet Einzelhandel
Im Gebiet mit dem Planzeichen „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe der Angebotssektoren „Bau“, „Möbel“, „Garten“, „Teppich/Decke“ mit einer Gesamtverkauffläche bis zu 20.000 m².
2. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Möbel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 14.000 m².
3. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 500 m².
4. Darüber hinaus sind zulässig:
• Service-Einrichtungen des Einzelhandelsbetriebs für Kunden wie Café, Restaurant, Baumarkt, die dem Betrieb zugeordnet sind und im Gebäude in Grundfläche und Bauweise deutlich voneinander getrennt sind.
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen.
5. **Randsortimente** dürfen auf bis zu 5 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs angeboten werden.
Dabei sind die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Randsortiments 2,5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.
Als Randsortimente gelten dabei Sortimente wie:
1. Bekleidungsartikel, Bekleidungsaccessoires und Dachverkleidungen, Feuerlöscher, Glüh- und Erdleuchtungen, Möbel und Regalsysteme für die Angebotssektoren „Bau“ und „Möbel“.
2. Heimtextilien, Teppiche, Vase und Überflüsse, künstliche Blumen, Kleinfarbwaren und Bekleidung für deren Haltung.
3. Über Bettlatten und Matten hinausgehende Bettwaren, Leuchten und Zubehör, Fensterelemente, Kissen, Dekor-Büro-Darstellungsgegenstände (ohne Kunstwerke und Antiquitäten), Teppiche für den Angebotssektor „Möbel“.
4. Leuchten und Zubehör für den Angebotssektor „Teppich/Decke-Materialien“.
5. **Umsatzförderung** sind sog. innenbereichstypische Warengruppen wie Spielzeug, Literatur und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer, Fotoartikel und optische Geräte, Ehren und Sittlichkeitsbildung, Schokolade, Ledermwaren, Zingermaterialien (im Rahmen des Angebotssektors „Lebensmittel“ im Sondergebiet „Lebensmittel“ zulässig).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten belastet:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Feldmarkenbesitzer der Harzingerode.

6. Öffentliche Grundflächen
6.1 Die Verkehrsflächen und die Schutzflächen sind mit Gehölen gem. der Planfläche der baulichen Festsetzung Nr. 2) zu bepflanzen.
6.2 Die mit Verkehrsflächen beschriebenen Flächen dürfen für landwirtschaftliche Grundstücksflächen im Grundriss auf einer Breite von max. 8,00 m überbaut werden. Als Ausgleich ist lediglich ein Laubbäumchen, wie z. B. Buche, zu pflanzen, zu erhalten und im Falle des Abganges durch einen neuen zu ersetzen.
6.3 Die Sukzessionsflächen sind einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Standortstreuende Gehölze sind zu entfernen.
6.4 Im Bereich der Festsetzung, 3) ist innerhalb der Schutzflächen die Anlage einer offenen Regenabfuhr zulässig.
6.5 Auf den Flächen mit der Festsetzung „Straußwiese“ ist eine Wildblütenwiese mit Wildblumen und Wildgräsern (Hochstamm: 2 x verpflanzt, 10 = 78 cm im Radius von 15 x 15 m anzulegen).

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

8. Bauweise
Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudeteile über 50,00 m Einzelhöhe zulässig.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauBG)
Öffentliche Grundflächen innerhalb der als öffentliche Grundflächen gekennzeichneten Flächen führt die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen nach § 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durch. Die Maßnahmen innerhalb dieser Flächen werden gleichmäßig im Planungsbereich zugewiesen. Die entstehenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind auf die zugewiesenen Grundstücke zu verrechnen (Bemessung der Stadt Bad Harzburg).

10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauBG
Im gesamten Bereich muß mit erhöhten Schwellenbänken im Boden versehen werden, insbesondere bei Blei und Cadmium.

PLANZECHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
Gewerbegebiet (bauliche Festsetzung Nr. 1) § 5 BauVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. BMZ 5,0 Baumstammzahl § 16 BauVO
z.B. GRZ 0,7 Grundflächenzahl § 16 BauVO
z.B. III Zahl der Vollgeschosse § 16 BauVO
z.B. OKG 12,00m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauVO

BAUWEISE, BAUGRAZEN

α Abweichende Bauweise, Gebäude und Gebäudeteile über 50,00 m Einzelhöhe sind zulässig § 23 BauVO

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
Straßenverkehrsflächen einseitig Fußwege
Straßenbegrenzungsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG)
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
Elektrizität
Abwasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG)
Oberirdische Hauptversorgungsleitung, z. B. 110 kV
Unterirdische Hauptversorgungsleitung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)
Verkehrsgrün
SU Sukzessionsfläche
S Schutzpflanzung
St Straußwiese

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung, Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bauliche Festsetzung Nr. 5)
Flächen für Aufschüttungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zugleich Geltung der 1. Änderung des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN
Schwellen nach RAS-K 1
Bauverbote nach Straßengesetz

STADT BAD HARZBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3711/1/1
1. Änderung
Gewerbegebiet
„BAD HARZBURG - NORD“
mit örtlicher Bauvorschrift
M 1 : 1 000
STADT BAD HARZBURG, Bauamt, 28.08.2000