



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**1. Höhe baulicher Anlagen**  
 Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugelände 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. Abstandslinien 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 Leiteseilen, der Dachneigung und der Ausführung der Dachbedeckung einhalten (z. B. Neigung < 15°, harte Dachbedeckung, Mindestabstand 5,00 m bei max. Durchgang).

**3. Flächen zur grünordnerischen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 (Ausgleichsmaßnahmen)  
 Unbefestigte private Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten (Gehölzflächen, Rasenflächen).  
 An Gehözen 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 (mindereigleich) und 2 Heister  
 • 1 Strauch/25 m² Grundstücksfläche (heimische, großwüchsige Sträucher lt. Gehölzliste)  
 • Nadelbäume und Nadelgehölze sind mit einem maximalen Anteil von 3% zulässig  
 • Niedrige bodendeckende Sträucher, Halbsträucher, Stauden zur Unterpflanzung, Flächenbedeckung usw. (1 Pflanzl. 25 m² Grundstücksfläche)

- GEHÖLZLISTE**  
**BÄUME** (Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm (Pflanzl. 12-14 cm))  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fagus sylvatica - Buche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus communis - Mehlbeerenbaum  
 Sorbus aria - Vogelbeerenbaum  
 Sorbus aucuparia - Winterlinde  
 Tilia cordata - Sommerlinde  
 Tilia platyphyllos - Steineiche  
 Quercus petraea - Steineiche  
 Quercus robur - Stieleiche

- BÄUME** (Heister, 2 x verschult, ohne Ballen, jeweils Maximalgröße, (Heckerpflanzen bei Acer campestre und Carpinus betulus - sonst wie vor; Strauchware bei Malus sylvestris - sonst wie vor)  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Alnus incana - Weißerle  
 Betula pendula - Birke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Populus tremula - Zitterpappel  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Salix fragilis - Bruchweide  
 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  
 Crataegus monogyna - Weißdorn  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Prunus mahaleb - Weichselkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn  
 Rosa carolina - Hundrose  
 Salix caprea - Salweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa - Roter Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Schneeball

- NIEDRIGE, BODENDECKENDE STRÄUCHER, HALBSTRAUCHER, STAUDEN** (2 x v.o.B., m.B. Container, Isolierschicht, Gitter)  
 Cotoneaster sp. - Felsenmeisel, niedrige Arten u. Sorten  
 Mahonia - Mahonie  
 Potentilla fruticosa - Fingerstrauch  
 Rosa sp. - (Flächen-) Rosen  
 Symphoricarpos x chenaultii „Haack“ - Hartriegel  
 Lavandula officinalis - Lavendel  
 Carex sylvatica - Waldsegge  
 Vinca minor - Immergrün  
 Lamium galeobdolon - Goldnessel

- 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“ und „Möbel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 23.000 m²  
 2. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 900 m²  
 3. Darüber hinaus sind zulässig:  
 1. Service-Einrichtungen des Einzelhandelsbetriebs für Kunden wie Cafés, Restaurants, 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. Badezimmerschrank, Badezimmerschrank und Duschvorhänge  
 Feuchtraumleuchten, Glüh- und Entladungslampen, Möbel und Regalsysteme  
 2. für die Angebotssektoren „Bau“ und „Holz“:  
 Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe, künstliche Blumen, Kleintiere und Bedarfsartikel für deren Haltung  
 für den Angebotssektor „Garten“  
 3. Über Bettauflagen und Matratzen hinausgehende Betten, Leuchten und Zubehör,  
 Fensterbänke, Kissen, Deko-Stoffe, Dekorationsgegenstände (ohne Kunstwerke und Antiquitäten), Teppiche  
 für den Angebotssektor „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, Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit folgenden Rechten belastet:  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Feldmarkinteressenschaft Harlingerode.

- 6. Öffentliche Grünflächen**  
 6.1. Die Verkehrsgrünflächen und die Schutzpflanzungen sind mit Gehözen gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu bepflanzen.  
 6.2. Die mit Verkehrsgrün bezeichneten Flächen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück auf einer Breite von max. 8,00 m überdeckt werden. Als Ausgleich ist beidseitig ein Laubbäumchen, wie unter 4. beschrieben, zu pflanzen, zu unterhalten und im Fall des Abganges 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 „Streubstwiessie“ ist eine Wildobstwiese mit Wildrindern und Wildpflanz (Hochstamm, 2 x verpflanzt, U = 7/8 cm) im Raster von 15m 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 zeitlich freizuhalten.

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

**9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 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. Beitragssetzung der Stadt Bad Harzburg).

**10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**  
 Im gesamten Bereich muß mit erhöhten Schwellenaltwerten im Boden gerechnet werden, insbesondere Blei und Cadmium.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1/2, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 09.09.2008  
 Abrahms  
 Bürgermeister

Planunterlagen  
 Kartengrundlage: ALK  
 Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1 : 1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt.  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von Febr. 2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 371/1/2 wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Stadt Bad Harzburg.  
 Bad Harzburg, den 25.06.2008  
 Abrahms  
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 08.07.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1/2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Bad Harzburg, den 14.07.2008  
 Abrahms  
 Bürgermeister

Behördenbeteiligung  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2008 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.  
 Bad Harzburg, den 10.07.2008  
 Abrahms  
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung  
 Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 08.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Bad Harzburg, den 22.08.2008  
 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 08.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Bad Harzburg, den 09.09.2008  
 Abrahms  
 Bürgermeister

In Krafttreten  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 25.09.2008 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 25.09.2008 rechtsverbindlich geworden.  
 Bad Harzburg, den 26.09.2008  
 Abrahms  
 Bürgermeister

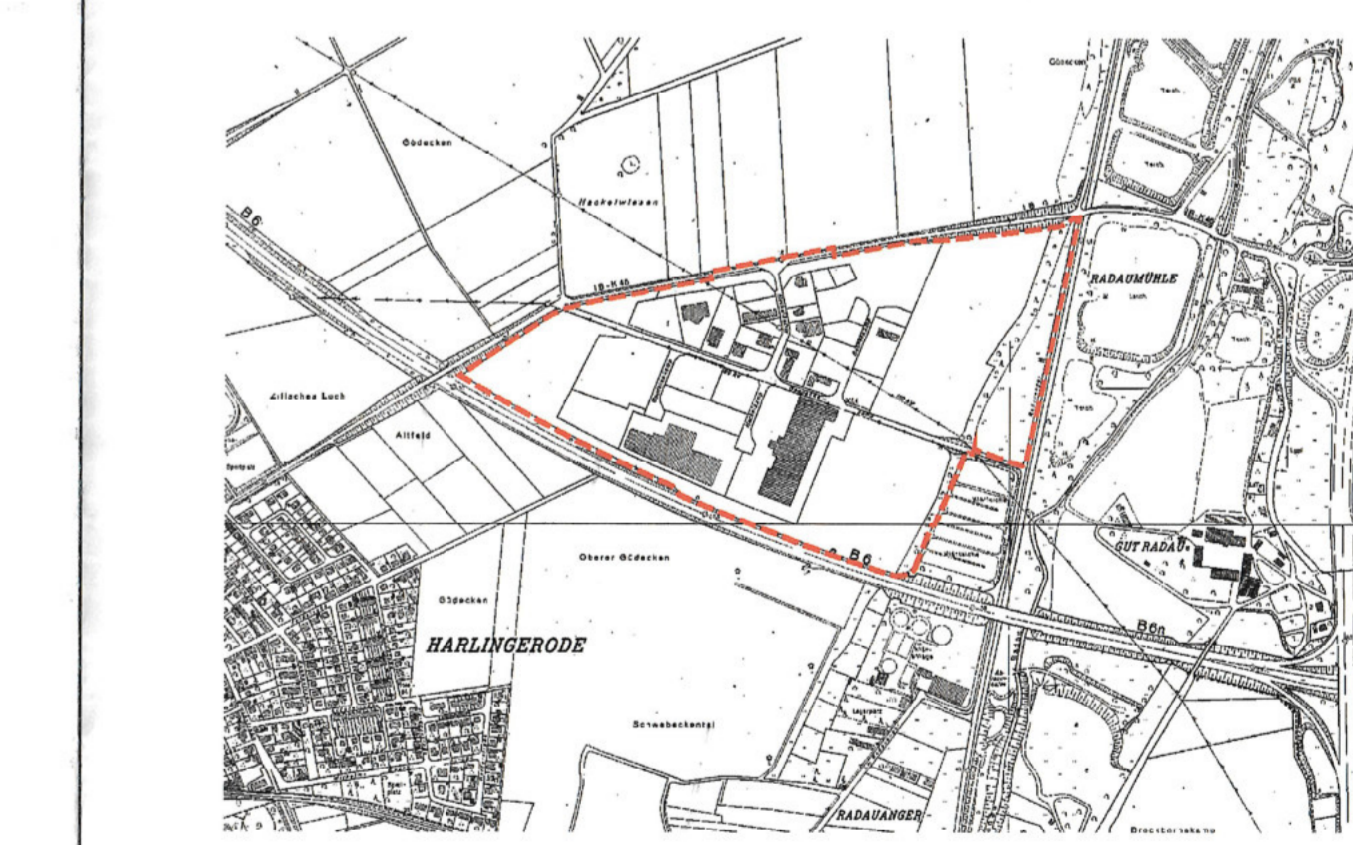
Verletzung von Vorschriften  
 Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 371/1/2 ist keine Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB (n. F.) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.  
 Bad Harzburg, den 03.11.2010  
 Abrahms  
 Bürgermeister

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

- Geltungsbereich**  
 Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bad Harzburg – Nord“.
- 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) grüne Farbtöne: 7005, 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 nicht glänzende Steine in den folgenden RAL – Farben (RAL 840 HR) zulässig:  
 rote Farbtöne: 9000, 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.
- 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 nicht glänzendes Material in den folgenden RAL – Farben (RAL 840 HR) zulässig:  
 a) rote Farbtöne: 3013, 3016  
 b) grüne Farbtöne: 7016, 7024, 7026 und deren Zwischentöne.  
 3) Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.
- Fassadenbegrünung**  
 Mindestens 50% der fhm. Außenwandfläche von nicht durch Fenster unterbrochenen Außenwänden der Gebäude sind mit einheimischen, standortgerechten Rankgewächsen an der Fassade, Kletterpflanzen, Wildrebe, Kletterrose, Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie in einem Pflanzenabstand von je 3 m bis 5 m zu begrünen.  
 5) **Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen dürfen in den Baugeländen mit einer Höhenfestsetzung von 8,00 m eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.  
 Werbeanlagen dürfen in den Baugeländen mit einer Höhenfestsetzung von 12,00 m 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**  
 Ordnungswidrigkeiten sind Handlungen 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.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Gewerbegebiet (s. textl. Fests. Nr. 1) § 8 BauNVO  
 Sondergebiet (s. textl. Fests. 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. **HOZ 12,00 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**  
 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
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung: Elektrizität  
 Zweckbestimmung: Abwasser  
**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
 Oberirdische Hauptversorgungsleitung, z.B. 110 KV
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 (s. textl. Festsetzung Nr. 6)  
 Verkehrsgrün  
 Sukzessionsfläche  
 Schutzpflanzung  
 Streubstwiessie
- 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  
 Umzonierung von Flächen für Maßnahmen § 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB  
 Sichtdreieck nach RAS - K 1  
 Bauverbotszone nach Straßengesetz  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes; zugleich Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplanes



**Stadt Bad Harzburg**  
**Bebauungsplan Nr. 371/1/2**  
 Gewerbegebiet  
**"Bad Harzburg - Nord"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 gem. § 13 BauGB  
 Maßstab 1 : 1000  
 Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 29.08.2008