

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Höhe baulicher Anlagen

Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete dürfen Gebäude eine Höhe von 12,00 m inklusive Attika, Werbearbeiten oder anderer Dachaufbauten nicht überschreiten (Bezugshöhe ist das arithmetische Mittel aller Grenzpunkte, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen).

Für Störfallbetriebe mit erweiterten Pflichten gem. § 12 BImSchV/Störfall-Verordnung sind gem. § 15 (3) BauNVO Immissionsschutzrechtliche Einzelprüfungen durchzuführen.

2. Abstandsflächen unter Freileitungen

Im Bereich der Schutzzone unter der 110-kV-Freileitung müssen Gebäude die nach den gültigen VDE-Vorschriften erforderlichen Anforderungen des Abstandes zu den Leitersäulen, der Drahtnagelung und der Ausführung 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 1/0 Hochstamm (mindestens gleich) und 2/3 Heister - das sind 3 Bäume auf 600 m² Grundstücksfläche im Verhältnis 1 Hochstamm (mindestens gleich) und 2 Heister.
1 Strauch/25 m² Grundstücksfläche (heimische, größerwerdende Sträucher lt. Gehölzliste)
Nadelbäume und Nadelgehölze sind mit einem maximalen Anteil von 3 % zulässig
Niedrige bodendeckende Sträucher, 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 pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Eiche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlerbeerbaum
Sorbus aucuparia - Vogelbeerebaum
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 - sonst wie vor)

- Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzalre 1)
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 cerasus - Traubenkirsche
Prunus mahaleb - Weichholzkirsche
Prunus spinosa - Schale
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball 1)

NIEDRIGE BODENDECKENDE STRÄUCHER, HALBSTRAUCHER, STAUDEN (2 x v, u.B., m.B., Contaner/Topfware, mind. 60cm)

- Cotoneaster sp. - Felsenmispel, niedrige Arten u. Sorten
Mahonia aquifolium - Mahonie
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Rosa sp. (Flächen-) Rosen
Symphoricarpos t. chinensis 'Hacock' - Hartriebs Schneebeere
Lavandula officinalis - Lavendel
Carex sylvatica - Waldsegge
Vinca minor - Immergrün
Lamium maculatum - Goldressel

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“, „Tepich/Deko“ mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 23.000 m²
2. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Möbel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 14.000 m²
3. Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 900 m².
4. Darüber hinaus sind zulässig:
1. Service- Erholungs- des Einzelhandelsbetriebs für Kunden wie Cafe, 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 Betriebskeller.

II. Randsortimente dürfen auf bis zu 5 % der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs angeboten werden. Dabei darf die Verkaufsfäche für eine Warengruppe des Randsortiments 2,5 % der Verkaufsfäche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

Als Randsortimente gelten dabei Sortimente wie:
1. Badezimmermöbel, Badezimmerarmaturen und Duschkabine
Feuchtraumleuchten, Glüh- und Entlüftungslampen, Möbel und Regalsysteme

für die Angebotssektoren „Bau“ und „Holz“,
2. Herrngartenzubehör, Vasen und Übertöpfe, künstliche Blumen, Kleintiere und Bedarfsartikel für deren Haltung

für den Angebotssektor „Garten“
3. Über Bettenauflagen und Matratzen hinausgehende Betten, Leuchten und Zubehör, Fensterbänke, Kissen, Decke, Stoffe, Dekorationsgegenstände (ohne Kunstwerke und Antiquitäten), Teppiche

für den Angebotssektor „Möbel“
4. Leuchten und Zubehör und Dekorationsartikel

für den Angebotssektor „Tepich/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, Drogerieware (im Rahmen des Angebotssektors „Lebensmittel“ im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Feldmarkinteressensschaft 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 dürfen für notwendige Grundstückszufahrten je Grundstück auf einer Breite von max. 6,00 m überdeckt werden. Als Ausgleich ist bedingt ein Laubbau, wie unter 4. beschreiben, zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle 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 Regenrinne zulässig.

6.5. Auf den Flächen mit der Festsetzung „Strauchobstweiser“ ist eine Wildobstwiese mit Wildbirnen und Wildpfehl (Hochstamm, 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 sich behinderndem 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 BImSchG)

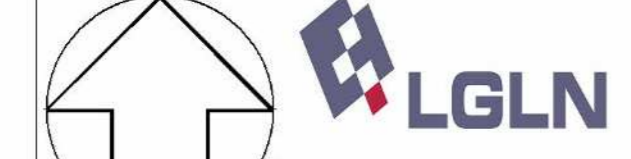
Öffentliche Grünflächen: Innerhalb der als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen führt die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes durch.

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 Schwermetallwerten im Boden gerechnet werden, insbesondere Blei und Cadmium.



Präambel

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung und dem textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 25.08.2009
gez. Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 29.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 01.06.2009
gez. Abrahms
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2009 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 28.05.2009
gez. Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 08.06.2009 bis 29.06.2009 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 30.06.2009
gez. Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 26.08.2009
gez. Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am 24.09.2009 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.09.2009 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 25.09.2009
gez. Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 2 Jahren nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 371/1 des „Gewerbegebiet Bad Harzburg - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften ist keine Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3, Abs. 2 und 3, Satz 2 BauGB (n.F.) beim Zustandekommen des Bebauungsplans geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 04.10.2011
gez. Abrahms
Bürgermeister

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. OIG 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
Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Abwasser
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Oberirdische Hauptversorgungsleitung, z.B. 110 KV
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 6)
V Verkehrsgrün
SU Sukzessionsfläche
S Schutzpflanzung
St Streuobstwiese
Wasserrflächen (§ 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
Umzorenung 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
Sichtdreieck nach RAS - K 1
Bauverbotszone nach Straßengesetz
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes; zugleich Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes

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 3. 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 Zwischenstufen zulässig:
a) gelbe Farbtöne: 1011, 1019, 1024
b) graue Farbtöne: 7006, 7008, 1034
c) braune und schwarze Farbtöne: 8006, 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: 3000, 3002, 3013, 3016 und deren Zwischenstufen

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

4) Fassadenbegründungen 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 Zwischenstufen 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) graue Farbtöne: 7016, 7024, 7029 und deren Zwischenstufen.

3) Dachbegründungen sind allgemein zulässig.

4) Fassadenbegründung
Mindestens 50 % der fktm. Außenwandlänge von nicht durch Fenster unterbrochenen Außenwänden der Gebäude sind mit einheitsmassen, standortgerechten Rangfolgearten der Arten Gelbfeld, Knotenrich, Waldrebe, Kletterrose, Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie in einem Pflanzabstand von je 3 m bis 5 m zu begrünen.

5) Werbung
Werbearbeiten 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 § 80 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. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € 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.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990



Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 371/1/3
Gewerbegebiet
"Bad Harzburg - Nord"
3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
gem. § 13 BauGB
Maßstab 1 : 2000
Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 07.09.2009