



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen
Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete dürfen Gebäude eine Höhe von 12,00 m inklusive Atika, Werbepanellen 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.
Für Störfallbetriebe mit erweiterten Pflichten gem. § 12 BImSchV/Störfall-Verordnung sind gem. § 15 (3) BauNVO immissionsschutzrechtliche Einzelfallprüfungen durchzuführen.

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 Leitersäulen, der Dachneigung und der Ausführung der Dachbedeckung einhalten (z. B. Neigung < 15°, harte Dachbedeckung, Mindestabstand 5,00 m bei max. Durchhang).

3. Flächen zur gründerischen 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 II. Gehölzliste im Verhältnis 1/3 Höchstmaß (mindestens gleich) und 2/3 Heister – das sind 3 Bäume auf 600 m² Grundstücksfläche im Verhältnis 1 Hochstamm (mindestgleich) und 2 Heister
• 1 Strauch/25 m² Grundstücksfläche (heilmische, großverwendende Sträucher II. Gehölzliste)
• Nadelbäume und Nadelgehölze sind mit einem maximalen Anteil von 3 % zulässig
• Niedrige bodendeckende Sträucher, Halbstäucher, 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 - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aria - Mehleiberrbaum
Sorbus aucuparia - Vogelbeerbäum
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 - 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 cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball

NIEDRIGE BODENDECKENDE STRÄUCHER, HALBSTÄUCHER, STAUDEN (2 x v.o.B., m.B., Container, Topfware, mittel Größe)
Cotoneaster sp. - Felsenmispel, niedrige Arten u. Sorten
Mahonia aquifolium - Mahonie
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Rosa sp. - (Flächen-) Rosen
Symphoricarpos x chenaultii „Hacock“ - Hancock's Schneebere
Lavandula officinalis - Lavendel
Carex sylvatica - Waldsegge
Vinca minor - Immergrün
Lamium galeobdolon - 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 Angebotsektoren „Bau“, „Holz“, „Garten“, „Teppich/Deko“ mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 9.000 m²
2. Einzelhandelsbetriebe des Angebotsektors „Möbel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 14.000 m²
3. Einzelhandelsbetriebe des Angebotsektors „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 900 m². Darüber hinaus sind zulässig:
1. Service- Einrichtungen des Einzelhandelsbetriebs für Kunden wie Cafe, Restaurant, Kindertisch, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal 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 Randsortiments 2,5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
Als Randsortimente gelten dabei Sortimente wie:
1. Badzimmermöbel, Badzimmerelemente und Duschvorhänge
Feuchtraumleuchten, Glüh- und Entladungslampen, Möbel und Regalysteme
für die Angebotsektoren „Bau“ und „Holz“.
2. Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe, Künstliche Blumen, Kleintiere und Bedarfsartikel für deren Haltung
für den Angebotsektor „Garten“
3. Über Bettauflagen und Matratzen hinausgehende Bettwaren, Leuchten und Zubehör, Fensterbänke, Kissen, Deko-Stoffe, Dekorationsgegenstände (ohne Kunstwerke und Antiquitäten), Teppiche
für den Angebotsektor „Möbel“
4. Leuchten und Zubehör und Dekorationsartikel
für den Angebotsektor „Teppich/Deko-Materialien“

III. Unzulässig sind sog. innerbereichstypische 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 Angebotsektors „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 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. 8,00 m überdeckt werden. Als Ausgleich ist beidseitig ein Laubbäum, wie unter 4. 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 „Streubewiese“ ist eine Wildobstwiese mit Wildbäumen und Wildapfel (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 sichbehindern dem 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 § 9 des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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. Beitragsatzung 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.

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

1) **Stellungsbereich**
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 Zwischentönen zulässig:
a) gelbe Farböne: 1011, 1019, 1024
b) graue Farböne: 7006, 7008, 1034
c) braune und schwarze Farböne: 8005, 8011, 8024, 9025
d) sonstige Farböne: 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: 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 nicht glänzendes Material in den folgenden RAL – Farben (RAL 840 HR) zulässig:
a) rote Farböne: 3013, 3016
b) graue Farböne: 7016, 7024, 7028 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, Kletterortonie in einem Pflanzabstand von je 3 m bis 5 m zu begrünen.

5) **Werbung**
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 § 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 500.000 € 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) i.V.m. §§ 10 und 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 371/1/4 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 16.12.2015
Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 371/1/4 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Harzburg, den 03.08.2015
Abrahms
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: ALKIS
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2015). Sie sind 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 12.01.2016
Goslar
Katasteramt
(Unterschrift)

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2015 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Bad Harzburg, den 31.07.2015
Abrahms
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschl. 10.09.2015 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 03.09.2015 im Rathaus stattgefunden.
Bad Harzburg, den 11.09.2015
Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 13.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 371/1/4 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 02.11.2015 bis 02.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Harzburg, den 03.12.2015
Abrahms
Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.10.2015 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Bad Harzburg, den 29.10.2015
Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 371/1/4 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.
Bad Harzburg, den 16.12.2015
Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 371/1/4 „Gewerbegebiet Bad Harzburg Nord“ ist gemäß § 10 BauGB am 12.02.2016 auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.02.2016 in Kraft getreten.
Bad Harzburg, den 15.02.2016
Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Bad Harzburg, den 01.08.2017
Abrahms
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gewerbegebiet (s. textl. Fests. Nr. 1)
- z.B. **BMZ 3,5** Baumassenzahl
- z.B. **GRZ 0,7** Grundflächenzahl
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse
- z.B. **OKG 12,00 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- a** Abweichende Bauweise, Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge sind zulässig
- Baugrenze
- F** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerlöschzisterne
- Straßenverkehrsflächen einschl. Fußwege
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung, z.B. 110 KV mit Schutzzone
- Grünflächen** (s. textl. Festsetzung Nr. 6)
- S** Schutzpflanzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. textl. Festsetzung Nr. 5)
- Bauverbotszone nach Straßengesetz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2007
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 16.12.1990

ÜBERSICHTSKARTE

Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 371/1/4
Gewerbegebiet
"Bad Harzburg - Nord"
4. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1000
Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Dezember 2015