



- Planzeichenerklärung**
- GE** Gewerbegebiet  
sh. textl. Festsetzungen
  - GE** eingeschränktes Gewerbegebiet  
sh. textl. Festsetzungen
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse
  - z.B. 0.4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. 0.8** Geschossflächenzahl (GFZ)
  - z.B. max. FH 9,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - a** Abweichende Bauweise
  - Baugrenze**
  - Straßenverkehrsflächen**
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
  - P** Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkfläche
  - Sichtdreieck**
  - Flächen für Versorgungsanlagen**
  - Zweckbestimmung: Strom**
  - Zweckbestimmung: Gas**
  - Grünflächen, öffentlich**
  - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**
  - Zweckbestimmung: Heckenpflanzung**  
sh. textl. Festsetzung Nr. 12
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - Flächen für Wald**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
  - Bodenplanungsgebiet**  
sh. nachrichtliche Übernahme
  - Altlastenverdachtsfläche**
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

- Nachrichtliche Übernahme**
- BP** Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 1, gem. der Verordnung des Landes Niedersachsen vom 12.12.2010 über die Bodenplanungsgebiete in der Ländersache Goslar (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Die Regelungen der Verordnung gelten nicht für Altlastenverdächtige Flächen.
- Kennzeichnungen:**
- A** Altlastenverdächtige Flächen  
gem. § 9 Abs. 6 BauGB
  - BP** Bodenplanungsgebiet
  - H** Hansastollen Mundloch

**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 18.12.1990

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den **Bebauungsplan Nr. 379**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als **Satzung** beschlossen.

Bad Harzburg, den 12.03.2013

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 379 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 20.12.2010

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Herausgeber:** Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtöffentliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Kleiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentlich Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugnisse eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Dipl.-Ing. Heinrich Reimer  
O. best. Verm.-Ing.  
Grafhof Landwehr 3  
38644 Goslar

Goslar, den 13.5.2013

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2010 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage aufgefordert worden.

Bad Harzburg, den 16.12.2010

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschl. 19.01.2011 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 06.01.2011 im Rathaus stattgefunden.

Bad Harzburg, den 07.01.2011

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 22.02.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 14.03.2011 bis 14.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Harzburg, den 15.04.2011

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2011 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 04.03.2011

**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 12.03.2013 als **Satzung** sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 13.03.2013

**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 26.04.2013 in der öffentlichen Tageszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.04.2013 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 29.04.2013

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

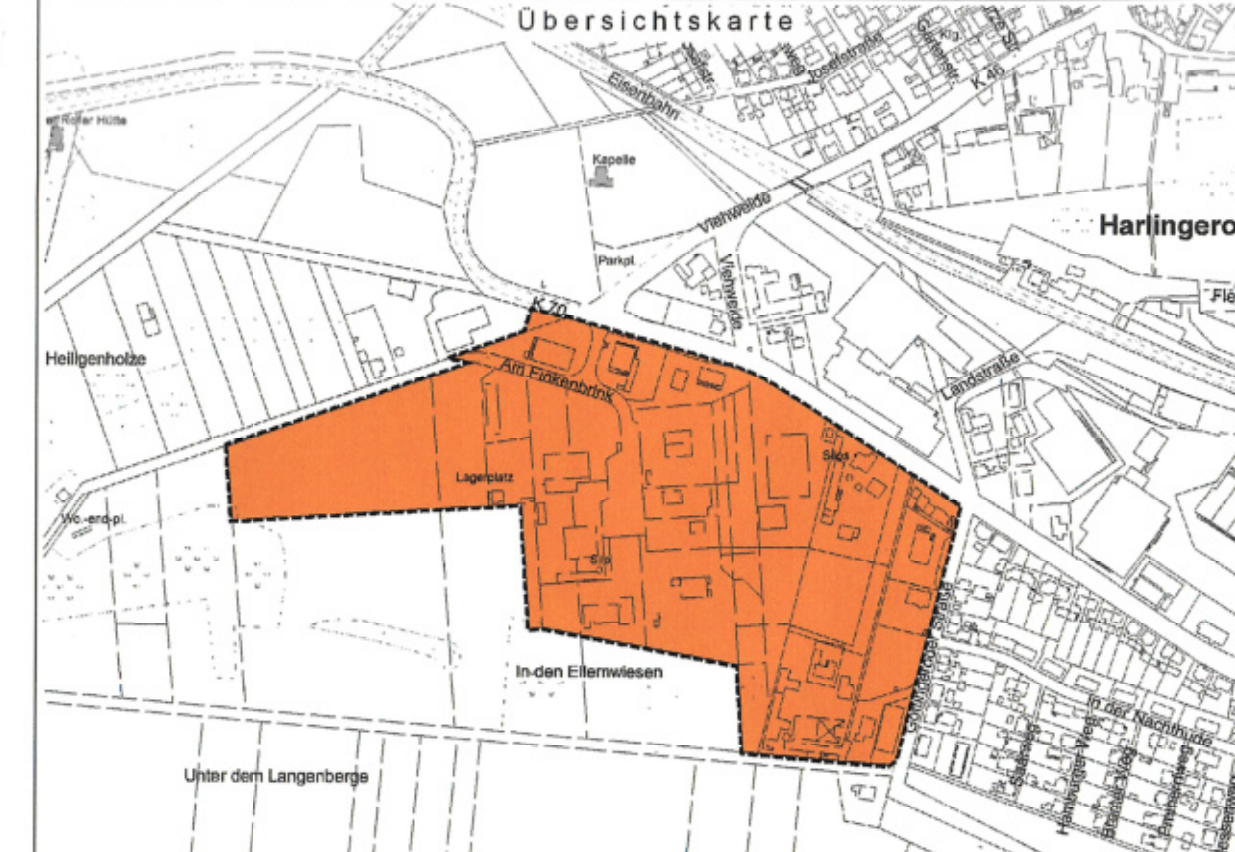
Bad Harzburg, den 30.04.2014

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (379)**
1. Die Höhe der Gebäude inklusive Attika, Werbeanlagen oder anderer Dachaufbauten darf in den hierfür festgesetzten Plangebietsbereichen ein Maß von 9 m bzw. 15 m über Oberkante Rohkellerdecke bzw. Oberkante des Rohfußbodens bei nicht unterkellerten Gebäuden nicht überschreiten. Die Höhenlage der Oberkante Rohkellerdecke bzw. des Rohfußbodens darf nicht höher sein als 0,20 m über dem höchsten Verschnaidungspunkt der vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Entlüftungsanlagen und Oberlichter sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
  2. Wohnungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
  3. Für die in der Planzeichnung mit dem Index 1, 2, 3 bezeichneten Gebiete werden die in der TA Lärm angegebenen Schalleistungspegel als Höchstmaß der Emissionen der installierten Anlagen zugelassen. Der Beurteilungspegel der Gesamtblastung wird entsprechend TA Lärm in Zusammenhang mit der DIN ISO 9630-2 festgelegt. Der Beurteilungspegel ist entsprechend der DIN 45691 zu ermitteln.
    - 3.1 Im Planbereich „GE 1“ dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem Schalleistungspegel entsprechend TA Lärm von tagsüber max. 65 dB(A)/m² und nachts max. 50 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
    - 3.2 Im Planbereich „GEe1 und GEe 2“ dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem Schalleistungspegel entsprechend TA Lärm von tagsüber max. 60 dB(A)/m² und nachts max. 45 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
    - 3.3 Im Planbereich „GEe 3“ dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem Schalleistungspegel entsprechend TA Lärm von tagsüber max. 55 dB(A)/m² und nachts max. 40 dB(A)/m² errichtet und betrieben werden.
  4. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 125 m zulässig.
  5. In den mit GEe 2 und GEe 3 bezeichneten Flächen bleiben bei der Ermittlung der Geschößfläche die folgenden Flächen unberücksichtigt:
    1. Garagengeschossen, die nach textlicher Festsetzung Nr. 6 nicht angerechnet werden.
    2. Stellplätze und Garagen, deren Grundfläche nach textlicher Festsetzung Nr. 7 nicht angerechnet wird.
    3. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen.
  6. In den mit GEe 2 und GEe 3 bezeichneten Flächen sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
  7. In den mit GEe 2 und GEe 3 bezeichneten Flächen sind auf die zulässige Grundfläche überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen.
  8. In den mit GEe 2 und GEe 3 bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, grundsätzlich auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
  9. Mindestens 30 % der lfdm Außenwandlänge sind mit einheimischen, standortgerechten Rankgewächsen der Art Geißblatt, Wilder Wein, Efeu, Kletterrose und Kletterhortensie in einem Abstand von je 3 – 5 m zu begrünen.

10. Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gilt folgendes Pflanzgebot mit bodenständigen Gehölzen:  
Je 10 m² Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen  
1 baumartiges Gehölz aus folgender Liste: Bergahorn, Vogelkirsche, Linde und  
5 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel u.a.). Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang oder mutwilliger Zerstörung unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes durch Neupflanzungen entsprechender Gehölze zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
11. Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
12. Auf der mit H gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll eine Feldhecke entstehen. Pflanzen sind entsprechend der nachfolgenden Liste als 3-reihige Pflanzung anzuordnen.  
Artenliste:

|                         |                       |                    |                      |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Feld-Ahorn              | (Acer campestre)      | Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Berg-Ahorn              | (Acer pseudoplatanus) | Wild-Äpfel         | (Malus sylvestris)   |
| Hain-Buche              | (Carpinus betulus)    | Schlehe            | (Prunus spinosa)     |
| Kornelkirsche           | (Cornus mas)          | Stiel-Eiche        | (Quercus robur)      |
| Roter Hartriegel        | (Cornus sanguinea)    | Hunds-Rose         | (Rosa canina)        |
| Haselnus                | (Corylus avellana)    | Wein-Rose          | (Rosa rubiginosa)    |
| Zweiggrüner Weißdorn    | (Crataegus laevigata) | Sal-Weide          | (Salix caprea)       |
| Eingrifflicher Weißdorn | (Crataegus monogyna)  | Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra)     |
| Pflafrhütchen           | (Eucrymus europaea)   | Eberesche          | (Sorbus aucuparia)   |
| Gewöhnliche Esche       | (Fraxinus excelsior)  |                    |                      |

- Für die Pflanzen werden folgende Mindestqualitäten festgesetzt:  
Hochstämme: Stm mind. 16-18 cm,  
Heister: 2 x verpflanzt, 100-125 cm,  
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm.  
Es ist bei der Pflanzung autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
13. Innerhalb der Sichtdreiecke darf in einer Höhe von mehr als 0,8 m über Fahrbahnkante kein Sichthindernis bestehen.
  14. Eine Überbauung des Mundloches des Hansastollens ist nicht zulässig. Bei baulichen Planungen im Umfeld des Mundloches ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu beteiligen.
  15. Bei Neuversiegelung von Flächen ist eine Regenrückhaltung zu schaffen, deren Dimensionierung entsprechend groß ist um den Teil des Oberflächenwassers aufzunehmen und zurückzuhalten, welcher nicht aus dem natürlichen Gelände abfließen würde.



**Stadt Bad Harzburg**  
**Bebauungsplan Nr. 379**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes**  
**"Ellernwiesen"**

**zugleich Aufhebung der Bebauungspläne**  
**368/1/1 - 3, 368/2, 368/3**

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 05.02.2013