



**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stadtstiege“**  
(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

- Geltungsbereich**  
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 383 „Am Stadtstiege“.
- Beleuchtung der baulichen Anlagen**  
Bei Neuanstellung von Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtssysteme zu verwenden (Natriumdampfhochdrucklampen, Natriumdampfniederdrucklampen, LED-Beleuchtung).
- Werbeanlagen**  
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
- Werbeanlagen werden nur im Erdgeschoss zugelassen.  
- Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig, ebenso Werbeanlagen, wenn sie mit Spiegeln unterlegt, hinterleuchtet oder beweglich sind, Lauf- und Blinkschaltung sowie grelle und fluoreszierende Farben sind ebenso unzulässig.  
- Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.  
- Ausleger sind unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt, wer nach § 80 Abs. 3 NBauO als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-3 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € bestraft werden.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

**Wichtige Übernahmen**  
1) Bodenplangebiet, Teilgebiet 4, gem. der Verordnung des „Bodenplangebietes Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)  
2) Kompensationsflächen laut Angaben des Landkreises Goslar

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 383 „Am Stadtstiege“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Harzburg, den 21.06.2017  
Abrahms  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 383 „Am Stadtstiege“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Harzburg, den 16.05.2014  
Abrahms  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: ALKIS  
Maßstab 1: 1000  
Gemarkung: Harlingerode, Flur: 9  
Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Bescheinigung:  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von 2016)  
Goslar, den 21.08.2017  
Scheuermann  
Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2014 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelteinwirkung aufgefordert worden.  
Bad Harzburg, den 21.05.2014  
Abrahms  
Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschl. 26.06.2014 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 05.06.2014 im Rathaus stattgefunden.  
Bad Harzburg, den 06.06.2014  
Abrahms  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 383 „Am Stadtstiege“ 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 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Bad Harzburg, den 13.01.2017  
Abrahms  
Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.2016 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.  
Bad Harzburg, den 07.12.2016  
Abrahms  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 383 „Am Stadtstiege“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 18.04.2017 bis 05.05.2017 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Bad Harzburg, den 10.05.2017  
Abrahms  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 383 „Am Stadtstiege“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
Bad Harzburg, den 21.06.2017  
Abrahms  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan Nr. 383 „Am Stadtstiege“ ist gemäß § 10 BauGB am 21.07.2017 ortsüblich in der Goslarischen Zeitung und auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 21.07.2017 in Kraft getreten.  
Bad Harzburg, den 24.07.2017  
Abrahms  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Bad Harzburg, den  
Abrahms  
Bürgermeister

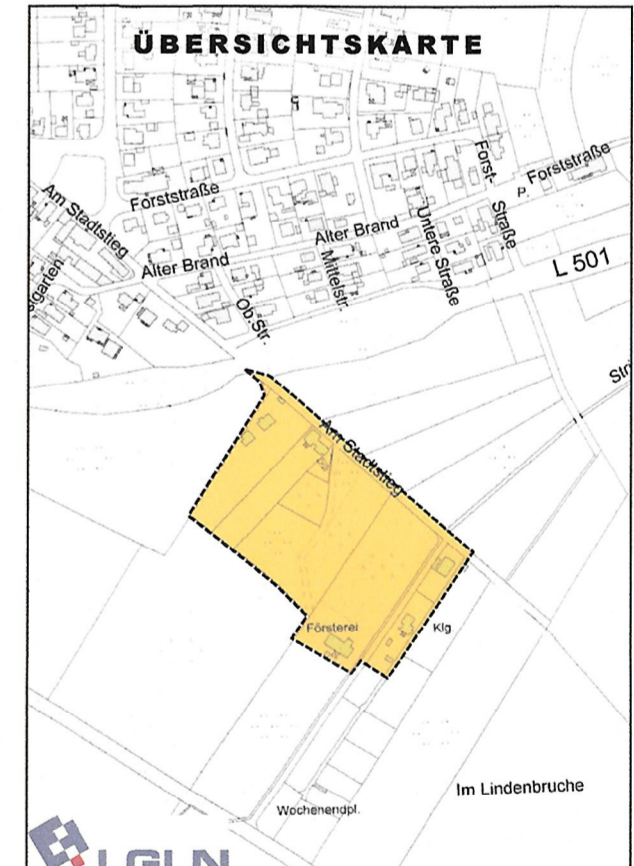
**Textliche Festsetzungen**

- Im sonstigen Sondergebiet I (SO I) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig:  
- Wohnen,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen  
- nicht störende Handwerksbetriebe.
- Im sonstigen Sondergebiet II (SO II) sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen zulässig:  
- Wohnen,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen  
Ausnahmsweise  
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Anlagen für die Haltung von bis zu 3 Pferden.
- Im Sondergebiet III (SO III) sind maximal 4 Gebäude zulässig. Die Nutzung ist ausschließlich als Ferienhaus gestattet. Die Anlage der Ferienhäuser ist in offener eingeschossiger Bauweise oder als Baumhaus zulässig. Es ist von den max. 4 zulässigen Ferienhäusern mindestens 1 Haus als Baumhaus zu errichten.
- Im Sondergebieten I und II darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um max. 25% für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Zufahrten überschritten werden.
- Im Sondergebiet III sind die Zufahrten und Befestigungen von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Neu anzulegende Wegeverbindungen im Bereich SO III sind teilversiegelt herzustellen. Zulässig sind Rasengittersteine o.ä., wassergebundene Belag für Wegeoberflächen.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang des Gewässers III. Ordnung werden – soweit nicht durch Baugrenzen vorgegeben – auf 5,00 m parallel zum Ufer die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ausgeschlossen, das Gleiche gilt gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO für Garagen und Einstellplätze.
- Die Aufstellung von Sport- und Spielgeräten in den nicht überbaubaren Flächen der sonstigen Sondergebiete ist zulässig.
- Die privaten Grünflächen des Flurstücks 247/4 sind zur Beweidung durch max. 3 Pferde in der Vegetationsphase nutzbar.
- In der privaten Grünfläche „P1“ ist die Errichtung eines Stallgebäudes für max. 3 Pferde/Ponys als Nebenanlage zum Gebäude „Am Stadtstiege 12“ zulässig.
- Die in der Planzeichnung mit einem GFL-Recht bezeichnete Fläche des Flurstücks 250 ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bad Harzburg sowie einem Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer zu belasten.
- Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu Gunsten der Stadt Bad Harzburg auf den Flurstücken 248 und 247/4 zu belasten.
- Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan 383 „Am Stadtstiege“ festgesetzte Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF) sind vor Baubeginn und die als S 1 bezeichneten Maßnahmen während der Bauaktivitäten umzusetzen:  
- Beschränkung von Rohdungs- und Fällarbeiten auf den Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Folgejahres,  
- zusätzlich bei potentiellen Fledermausquartieren – Fällung ausschließlich außerhalb der kritischen Nutzungsphasen, ist dies nicht möglich sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises GS festzulegen; Anbringung von Fledermauskästen vor Durchführung der Fällmaßnahme,  
- Beschränkung der Bauzeiten auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28.02. des Folgejahres, alternativ dazu sind vor der Durchführung von Arbeiten, die mögliche Brutplätze gebäudeüberlagernder Vogelarten oder Fledermausquartiere betreffen, entsprechende gutachterliche Untersuchungen durchzuführen. Eine Freigabe für Bauarbeiten kann dann erfolgen, wenn keine besetzten Brutplätze/Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Werden die Bauarbeiten für mehr als eine Woche unterbrochen, ist eine erneute Prüfung durchzuführen.  
- Anbringen von 2 Nisthilfen für Trauerschnäpper (z. B. Firma Hasselfeld: Nisthilfe für Trauerschnäpper) nach Inkrafttreten des B-Plans im Bereich des Grundstücks „Am Stadtstiege 12“  
- Anbringen von 4 Nisthilfen für Höhlenbrüter (z. B. Firma Hasselfeld: Nisthöhle mit ovalem Flugloch) nach Inkrafttreten des B-Plans im Bereich des Grundstücks „Am Stadtstiege 12“  
- Anbringen von 2 Nisthilfen für nischenbrütende Vogelarten vor Baubeginn am Wohngebäude Am Stadtstiege 12 (z. B. Nischenbrütöhle, Firma Hasselfeld), Firma Hasselfeld)  
- Anbringen von Fledermauskästen (z. B. Spaltenkasten Firma Hasselfeld, Fassadenquartier 1FQ, Fledermauswandschale Firma Schwegler) jeweils vor Baubeginn in folgendem Umfang:  
o Wohngebäude Am Stadtstiege 9: 3 Kästen  
o Wohngebäude Am Stadtstiege 11: 3 Kästen  
o Wohngebäude Am Stadtstiege 12: 3 Kästen  
o Wohngebäude Am Stadtstiege 15 und Wohngebäude Am Stadtstiege 16: vor der Durchführung von Baumarbeiten, die mögliche Fledermausquartiere betreffen, sind die Gebäude im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen. Bei einer Besiedlung sind Fledermauskästen vor Baubeginn im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs aufzuhängen (Art und Anzahl ist in Abstimmung mit der uNB des LK Goslar festzulegen).
- Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan 383 „Am Stadtstiege“ festgesetzten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend Baufortschritt umzusetzen:  
Maßnahmennummer: (S = Schutzmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme)  
S 2 = dauerhafter Erhalt der landschaftsbildprägenden Baumallee im Bereich der Zufahrt auf dem Grundstück „Am Stadtstiege 12“. Abgängige Bäume sind durch einheimische Laubbäume entsprechend der unten stehenden Artenliste zu ersetzen. (Allegröße = 21 Bäume)  
S 3 = Entwicklung stabiler, naturnaher, höhlenreicher Altholzbestände mit standortheimischen Baum- und Straucharten in den Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
S 4 = Entwicklung einer naturnah gestalteten, parkartigen Fläche, durch Entwicklung eines stabilen, aus standortheimischen Arten begründeten Altholzbestandes.  
S 5 = Zur Gewährung der ökologisch sachgerechten Baubewirtschaftung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftsökologischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.  
A 1 = bei Neuversiegelung von Flächen sind je angefangenen 50 m² teil- oder vollversiegelter Fläche im SO I Gebiet jeweils ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder 2 hochstämmige Obstbäume oder eine 10 m lange zweireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Die Gehölze können auch als Ersatz für vorhandene standortfremde Nadelgehölze gepflanzt werden.  
Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind je angefangene 100 m² neuer teil- oder vollversiegelter Fläche zusätzlich zur Kompensation für Biotope im SO I jeweils ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder 2 hochstämmige Obstbäume oder eine 10 m lange zweireihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Die Gehölze können auch als Ersatz für vorhandene standortfremde Nadelgehölze gepflanzt werden.  
Es sind ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten zu verwenden.  
A 2 = Es sind ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten zu pflanzen und zu pflegen. Die Gehölze sind auf dem Schutzgut Boden zu pflanzen. Die Gehölze sind mind. 16 dieser Bäume (ausschließlich Bäume ohne relevante Habitatstrukturen) zu fällen und durch Pflanzung standortheimischer Laubbaum- und Straucharten entsprechend der unten stehenden Artenliste zu ersetzen.

- Artenliste:**
- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Bäume:</b>                   | <b>Sträucher:</b>                         |
| Sieleiche (Quercus robur)       | Schlehe (Prunus spinosa)                  |
| Trauben-Eiche (Quercus petraea) | Weißdorn (Crataegus spec.)                |
| Hainbuche (Carpinus betulus)    | Hasel (Corylus avellana)                  |
| Rotbuche (Fagus sylvatica)      | Hundsrose (Rosa canina)                   |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Roter Hartrieel (Cornus sanguinea)        |
| Spitzahorn (Acer platanoides)   | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)       |
| Feldahorn (Acer Campestre)      | Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)   |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)    | Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) |
|                                 | Kornelkirsche (Cornus mas)                |
|                                 | Salweide (Salix caprea)                   |
- Obstbäume als Hochstämme:**  
Apfel, Birne, Walnuss, Kirsche, Pflaume
- Pflanzqualität Bäume:** 3 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm, in vorhandenen Gehölzbeständen.  
Heister, Höhe 125-150 cm
- Pflanzqualität Sträucher:** 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Pflanz- und Reihenabstand Hecke:** 1,5 m

**Planzeichenerklärung**

<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3
<b>SO I</b>	Zweckbestimmung: Wohnen mit Fremdenbeherbergung gem. § 11 BauNVO
<b>SO II</b>	Zweckbestimmung: Wohnen mit Fremdenbeherbergung und gem. § 11 BauNVO temporärer Pferdehaltung
<b>SO III</b>	Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl als Beispiel
<b>0,5</b>	Geschossflächenzahl als Beispiel
<b>z.B. I</b>	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>o</b>	Offene Bauweise
<b>—</b>	Baugrenze
<b>—</b>	Straßenverkehrsflächen
<b>o</b>	Öffentlich
<b>—</b>	Grünflächen
<b>P</b>	Privat
<b>—</b>	Wasserflächen
<b>o</b>	Zu erhaltender Einzelbaum
<b>o</b>	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
<b>—</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen s. textl. Festsetzung Nr. 10 und 11
<b>BP</b>	Bodenplangebiet siehe Nachr. Übernahme
<b>—</b>	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
<b>—</b>	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>—</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**Stadt Bad Harzburg**  
**Bebauungsplan Nr. 383**  
**"Am Stadtstiege"**

Maßstab 1 : 1000  
Stadt Bad Harzburg, Baumt - Mai 2017