



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Im Baugebiet GE (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die zulässigen Werte eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
2. Die Höhe der Gebäude darf in allen Baugebieten ein Maß von 12 m über Oberkante Rohkellerdecke bzw. Oberkante des Rohfußbodens bei nichtunterkellerten Gebäuden nicht überschreiten. - Die Höhenlage der Oberkante Rohkellerdecke bzw. Rohfußbodens darf nicht höher sein als 0,20 m über dem höchsten Verschmelzungspunkt der vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche. Eine von der vorsehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordert. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Schornsteine, Gitterlüftungsanlagen und Oberlichter sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
3. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 100,00 m zulässig.
4. Anpflanzung von Bäumen und Strüchern: Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern" gilt folgendes Pflanzangebot mit bodenständigen Gehölzen: Je 10 m² Bepflanzungsfläche sind zu bepflanzen:
 - 1 baumartige Gehölz (wie Eberesche, Bergahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Rotbuche) und
 - 3 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Heidekraut, Schlehe, Hainbuche, Hasel, Hundrose).
 Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie sind bei natürlicher Abgang oder mutwilliger Zerstörung unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes durch Neuanpflanzung entsprechender Gehölze zu ersetzen. Auf Pflanzflächen entlang der Radau sind im Bereich der Mittelwasserlinie Erlen oder Weiden zu pflanzen. Notwendige Pflegemaßnahmen durch den Unterhaltungsverband oder sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen.
5. Erhaltung von Bäumen und Strüchern: Bäume und Sträucher sind auf den hierfür festgesetzten Flächen und Standorten auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
6. Die Verkehrsflächen sind mit dichtwachsenden standortgerechten Gehölzen aus folgender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 1. Bodendecker: Efeu, Immergrün
 2. niedrig wachsende Sträucher: Glanzrose, Alpenjohannisbeere, rote Sommerspiere, japanische Zierquitten, Zwergliguster
 3. baumartige Gehölze: Vogelkirsche, Feldahorn, Spitzahorn
 Die baumartigen Gehölze sind einzeln oder in Gruppen von bis zu 3 Stück in Abständen von 10,00 - 20,00 m zu pflanzen.
7. Innerhalb der Sichtdreiecke ist das Sichtfeld zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich nichtbewegenden Bewuchs freizuhalten.
8. Garagenschüsse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21 a (1) BauNVO)
9. Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen. (§ 21 a (3) BauNVO)
10. Bei den Ermittlungen der Geschosfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von:
 1. Garagenschüssen, die nach textlicher Festsetzung Nr. 8 nicht anzurechnen werden.
 2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach textlicher Festsetzung Nr. 9 nicht anzurechnen werden.
 3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§ 21 a (4) BauNVO)
11. So weit nicht durch Baugrenzen abweichend geregelt, sind im Überbereich beiderseits der Radau in einer Breite von jeweils 5 m unzulässig:
 - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die in Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anliegergrundstücke zu belasten.

Gemeinde: Bad Harzburg, Stadt
 Gemarkung: Bündheim
 Flur: 3
 Maßstab: 1 : 1000

Die Topographie ist teilweise generalisiert dargestellt. Die Höhenangaben beziehen sich auf NN.

Kartographische Dienstleistungen, Planm. 2. Maßstab 1:5000
 Die Kartographie ist nur für diesen Zweck bestimmt. Die Haftung ist begrenzt. Die Haftung ist begrenzt. Die Haftung ist begrenzt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 i. v. m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16, 17 BauNVO
Q, 8	Grundflächenzahl	§§ 16, 17 BauNVO
Q, 8	Geschosflächenzahl	§§ 16, 17 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
o	Abweichende Bauweise s. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen	§ 22 BauNVO
- - -	Baugrenze	§ 23 BauNVO
- - -	Baulinie	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ladefläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	Private Grünflächen Zweckbestimmung (Gehölzbestand)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	Verkehrsgrünfläche mit Pflanzangebot für Büsche s. Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen und Strüchern s. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen, s. Ziff. 12 der textlichen Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauNVO
[Symbol]	Sichtdreieck s. Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung (Elektrizität)	§ 9 Abs. 3 Nr. 12 BauGB
[Symbol]	Bahnanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
[Symbol]	Bereits angezeigter und genehmigter Teil des Bebauungsplanes	

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 9. 12. 1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 7. 1993 (BGBl. I S. 1093) und Stipulationsvertrag vom 31. 8. 1990 (BGBl. II S. 885/122) und des § 40 der Nds. Gemeindeverordnung i. d. F. vom 26. 6. 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 3. 1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Bebauungsplan Nr. 14.4, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend mitveröffentlichten textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 06. 02. 1990
 Homann S. Voigt
 Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07. 02. 1989... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.4... beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14. 02. 1989... öffentlich bekanntgemacht.
 Bad Harzburg, den 15. 02. 1989
 S. Voigt
 Stadtdirektor

Erlaubnisvermerk

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet ist; (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 4 des Nieders. VermKat3 vom 2. 7. 85 - GVBl. S. 187) dazu gehen auch Zwecke der Bauplanung.
 Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weilen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs geometrisch einwandfrei.
 Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
 Goslar, den 14. 02. 1990
 S. Im Auftrag
 Poständerungsamt
 Katasteramt
 Vermessungsamt

Der Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Bad Harzburg, Bauamt.
 Bad Harzburg, den 05. 09. 1988
 S. Voigt
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17. 10. 1989...

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17. 10. 1989... den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung angenommen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. 10. 1989... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08. 11. 1989... bis 08. 12. 1989... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Bad Harzburg, den 07. 12. 1989
 S. Voigt
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. 12. 1989...

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. 12. 1989... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bad Harzburg, den 07. 02. 1990
 S. Voigt
 Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Goslar am 09. 03. 1993...

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Goslar am 09. 03. 1993... gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Goslar hat am 08. 06. 1993 (Az.: 61/422-21) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 Goslar, den 08. 06. 1993
 S. Landkreis Goslar
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrag
 Pleiga

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



STADT BAD HARZBURG
BEBAUUNGSPLAN
„Am Zauberberg“

Maßstab 1:1000