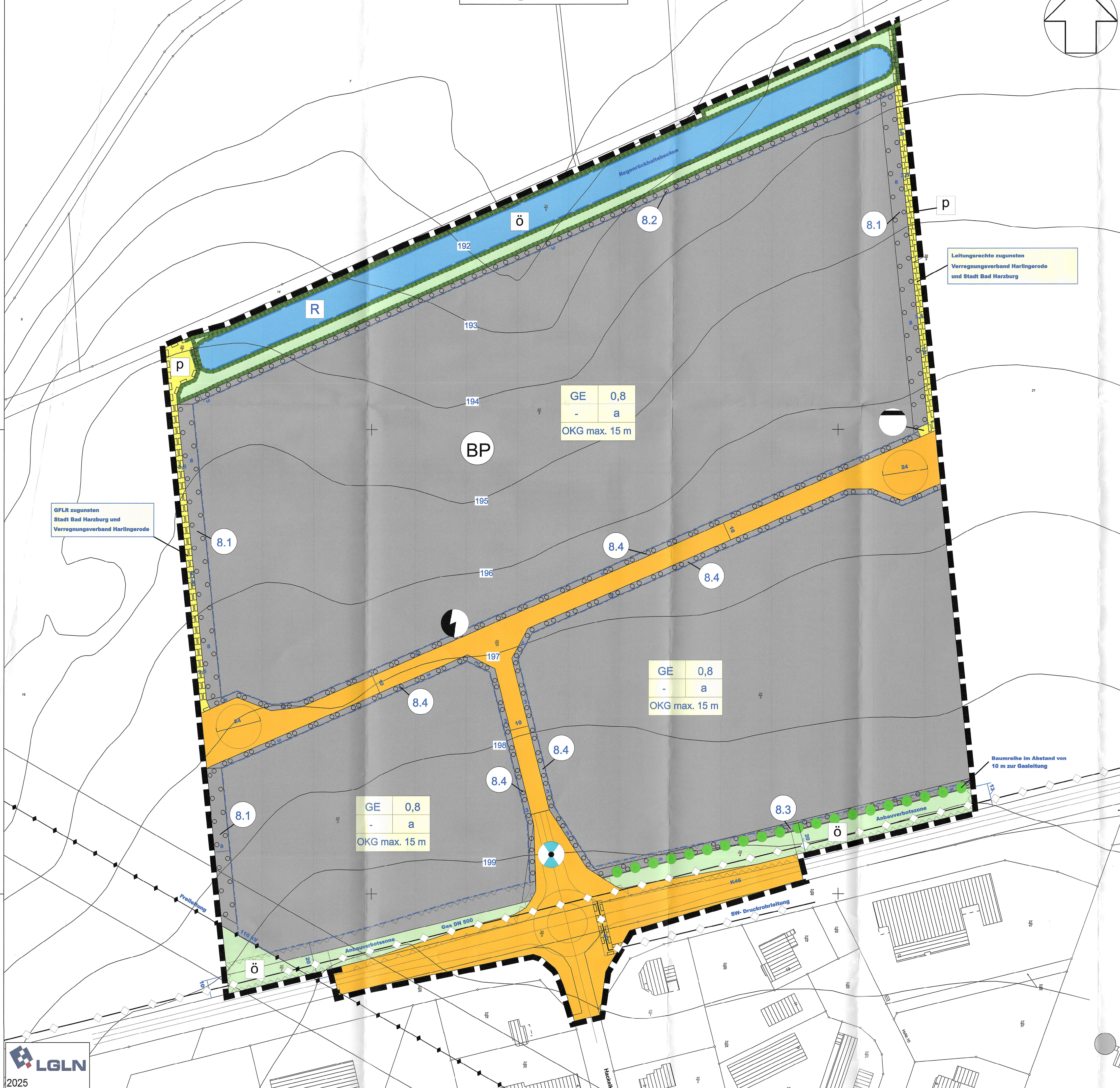


Geltungsbereich 1



Textliche Festsetzungen

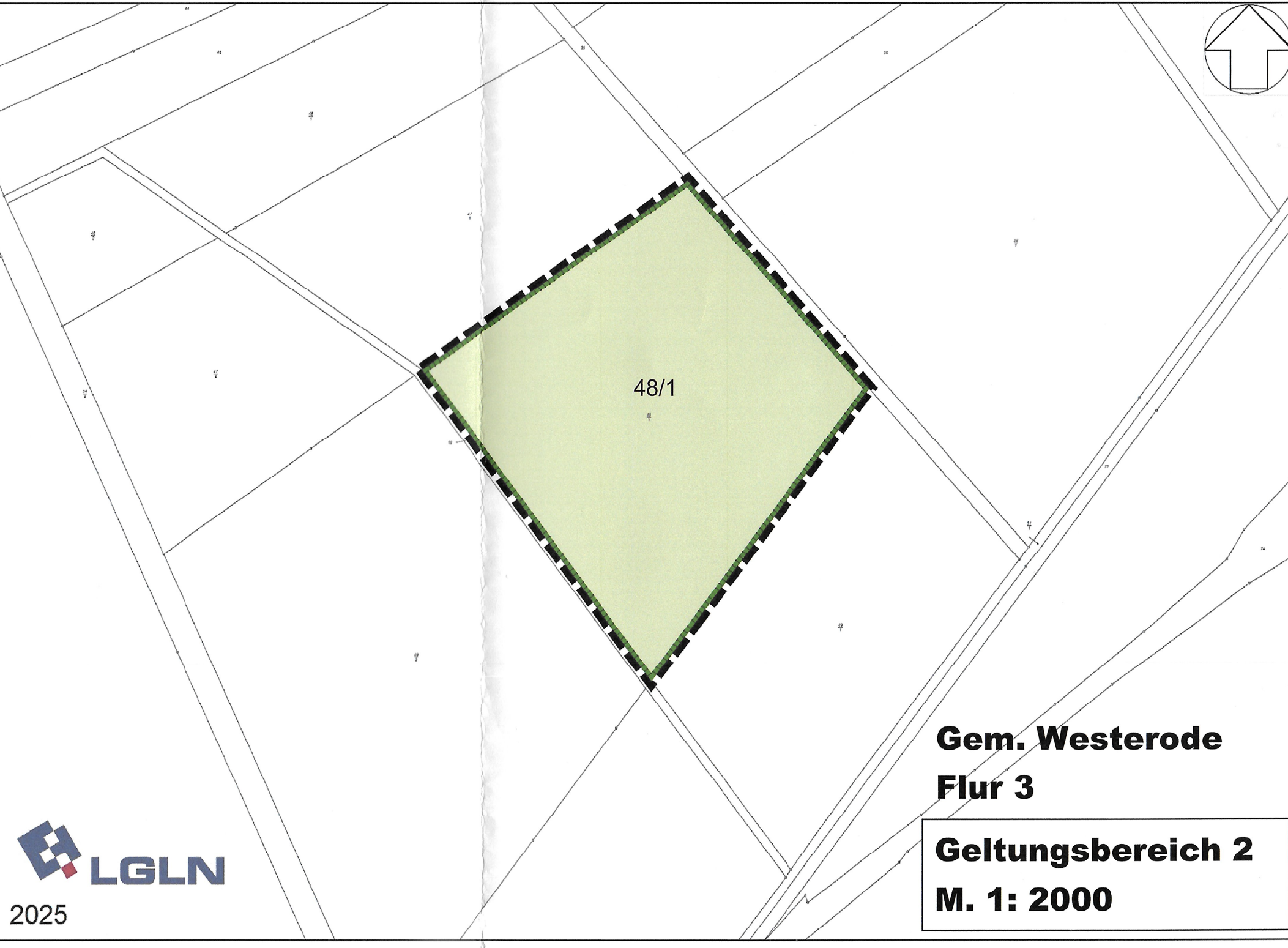
- 1. Art der Nutzung GE - § 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO
1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO.
1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 allgemein zulässigen Betriebe sind ausgeschlossen.
1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind ausgeschlossen.
1.4 Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus solarer Strahlungsenergie als Freiflächenanlagen sind nur als untergeordnete betriebliche Anlagen zulässig.
2. Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 15,00 m inklusive Attika, Werbeanlagen oder anderer Dachaufbauten nicht überschreiten.
3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO
Abweichend zur offenen/geschlossenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen über 60,00 m Einzellänge zulässig.
4. Befestigung von Flächen - § 9 Abs. 1a BauGB
Bei Verkehrsflächen, soweit sie nicht vollständig versiegelt werden, ist die flächige Befestigung vorzunehmen.
5.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1a BauGB
5.2 Öffentliche Rückhalteanlage RRB
5.3 Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5.4 Leitungsrecht zugunsten des Verrechnungsverbandes Harlingerode
5.5 Kennzeichnung von Vorbelastungen - § 9 Abs. 5 Nrn. 1 und 3 BauGB
5.6 Grünordnerische Festsetzungen
5.7 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.8 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.9 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.10 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.11 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.12 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.13 Artenliste

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Böschungsbau
Die Verordnung Bodenschutzgebiet Harz im Landkreis Goslar gilt im gesamten Geltungsbereich.
Anbauverbot
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gilt ein Bauverbot gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StVG.
Hinweise
Im Bereich der Planungfläche sind durch Auslagerung körniger Gesteine (Obererde) im Untergrund die geologischen Voraussetzungen für das Entstehen von Erdfräßen gegeben.
Katastrophenschutz
In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein Störfallbetrieb der oberen Klasse.
Abstandsflächen unter der 110-kV-Freileitung
Im Bereich der Schutzzone unter der 110-kV-Freileitung müssen bauliche Nutzungen und Bepflanzungen die nach den gültigen VDE-Vorschriften erforderlichen Anforderungen hinsichtlich des Abstandes zu den Leiterteilen einhalten.
Leitungsbestand Gasrohrdruckleitung
Im Bereich der Gasrohrdruckleitung sind 8,0 m Schutzstreifen zu beachten, die von Bepflanzung und tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten sind.
Immissionen
Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen kommt es zu ortsüblichen Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche.
Mutterboden
Auf die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens im Zusammenhang mit Tief- Hoch- und Landschaftsbau wird verwiesen.
Arten- und Bodenschutzmaßnahmen
Die Vermeidungsmaßnahmen zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf die Feldlerche (Vorgabe zu Baulastregelungen, Vergrünungsmaßnahmen) sind in der Festsetzung 6.12 geregelt.
Der Schutz der Feldlerchenbrut ist die Baulast auf den Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. beschränkt.
Der Schutz der Baumschnitten außerhalb dieser Baulast, während der Brutzeit, ist durch Vergrünung zwingend sicherzustellen, dass sich keine Brutpaare auf der Fläche ansiedeln können.
Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) erfolgen.
Im Umweltbericht sind Vorgaben und Empfehlungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden und sonstigen Auswirkungen während der Bauphase sowie betriebsbedingter Auswirkungen aufgeführt. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Planzeichenerklärung

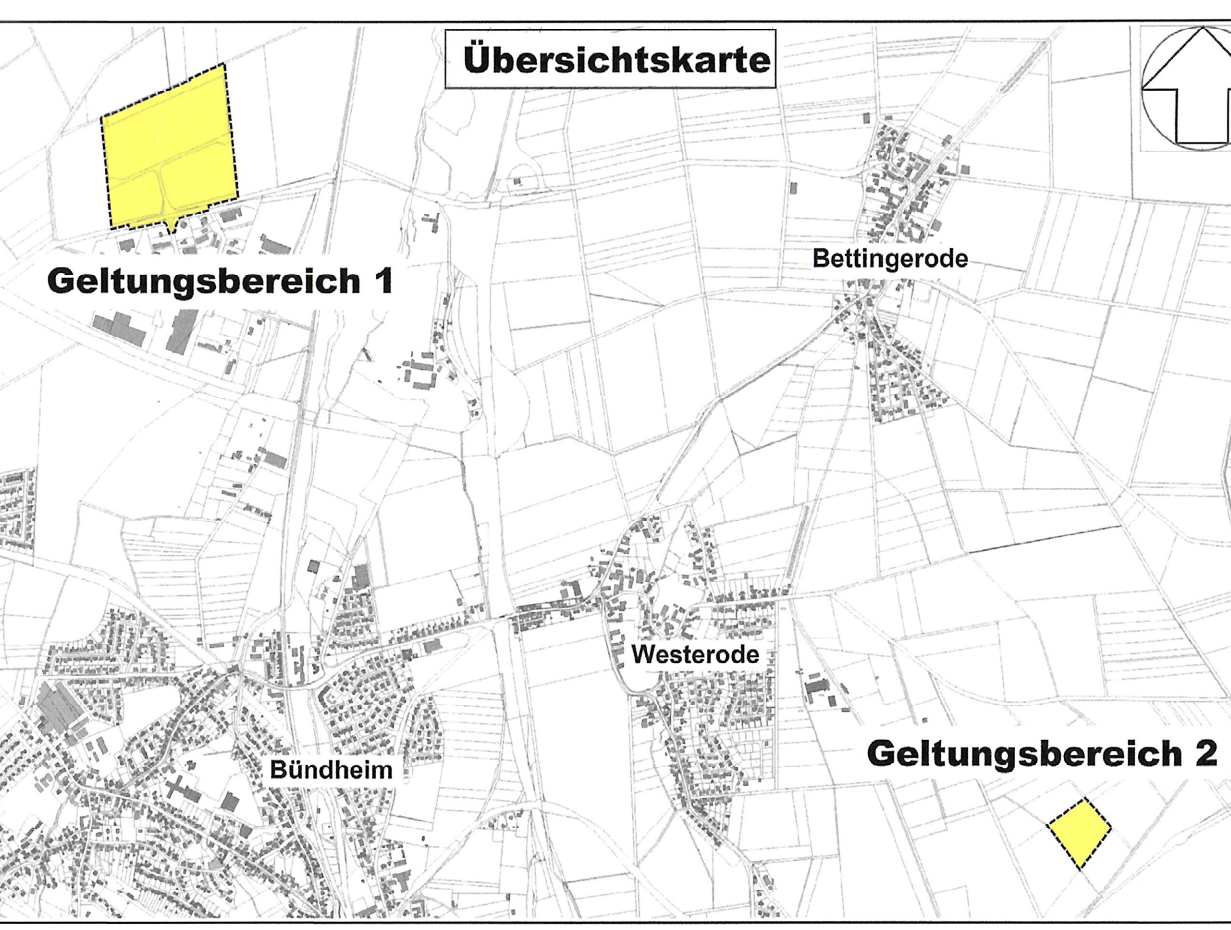
- GE Gewerbegebiet
0,8 Grundflächenzahl
a abweichende Bauweise
OKG Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf den Bezugspunkt (TP) der Höhenfestsetzung
Topographischer Punkt (TP)
Höhenangabe in NN
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Abwasser
Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: privat
Zweckbestimmung: öffentlich
oberirdische Leitung (hier: 110 kV)
unterirdische Leitung (hier: Gas DN 500)
Leitungsrecht zugunsten Verrechnungsverband Harlingerode und Stadt Bad Harzburg
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Stadt Bad Harzburg
Grünfläche
Anpflanzung Einzelbaum
Regenrückhaltebecken
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen die von der Bepflanzung freizuhalten sind (entspr. NStGr = Anbauverbotzone)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 4
siehe Textl. Festsetzungen
Höhenlinien mit topographischen Höhenangaben
Numerierung grünordnerische Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 389 „GE NORD II“ der Stadt Bad Harzburg einschließlich Aufhebung der Bebauungspläne 373 einschließlich 1.-3. Änderung, 380 einschließlich 1.-3. Änderung sowie 372 einschließlich 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Bad Harzburg, den 10.12.2025

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis einschlt. 17.03.2025 durch Veröffentlichung der Planunterlagen beteiligt worden.
Bad Harzburg, den 10.12.2025
Veröffentlichung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 389 „GE NORD II“ der Stadt Bad Harzburg einschließlich Aufhebung der Bebauungspläne 373 einschließlich 1.-3. Änderung, 380 einschließlich 1.-3. Änderung sowie 372 einschließlich 1. Änderung und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Bad Harzburg, den 09.09.2025
Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2025 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Bad Harzburg, den 09.09.2025
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 389 „GE NORD II“ der Stadt Bad Harzburg einschließlich Aufhebung der Bebauungspläne 373 einschließlich 1.-3. Änderung, 380 einschließlich 1.-3. Änderung sowie 372 einschließlich 1. Änderung nach Prüfung der Behörden und Antrages in seiner Sitzung am 03.12.2025 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Bad Harzburg, den 10.12.2025

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Nr. 389 „GE NORD II“ der Stadt Bad Harzburg einschließlich Aufhebung der Bebauungspläne 373 einschließlich 1.-3. Änderung, 380 einschließlich 1.-3. Änderung sowie 372 einschließlich 1. Änderung ist gemäß § 10 BauGB am 10.12.2025 im Amtsblatt der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.
Bad Harzburg, den 10.12.2025
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bad Harzburg, den 20.10.2025
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 170) geändert worden ist,
PlanZV in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
NKKomVG in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 676), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 Nds. (GVBl. 2024 Nr. 9) sowie die für die Planung relevanten Fachgesetze zu Planung, Bau und Umwelt.



Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 389
"GE Nord II"
einschließlich Aufhebung der Bebauungspläne 373 einschließlich 1.-3. Änderung, 380 einschließlich 1.-3. Änderung sowie 372 einschließlich 1. Änderung
Maßstab 1: 1000
Stadt Bad Harzburg – Baumt – Nov. 2025