Bebauungsplan Nr. 60 "Kaltes Tal", Stadt Bad Harzburg

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen Bebauungsplan Nr. 60 "Kaltes Tal", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 07.04.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Die Planunterlage (AZ: 003-L4-~~92~~43/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2025).

Golsar, den 23.12.2025

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Goslar
www.lgln.de

Im Auftrage

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Kaltes Tal", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 21512.2025

.....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den 07.04.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der ~~Verwaltungsausschuss~~ Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 03.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal" und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 12.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom 15.09.2025 bis 14.10.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 07.04.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Erneute Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 04.11.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal" und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung wurden am 07.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom 10.11.2025 bis 24.11.2025 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m § 4a (3) BauGB erneut veröffentlicht und erneut öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 07.04.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 60 "Kaltes Tal", in seiner Sitzung am 09.12.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Bad Harzburg, den 07.04.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO FRV — Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GR 1000 m² — Maximale überbaubare Grundfläche in m², GR (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 16 und § 18 BauNVO)

OK max. 28,0 m — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.2) (§ 16 und § 18 BauNVO)

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen (siehe textliche Festsetzung 4)

6. Wasserflächen (§ 9 (1) 16a BauGB)

Wasserflächen (siehe textliche Festsetzung 5)

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 6.2) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1/E2 — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 6.3) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 6.3)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal", Stadt Bad Harzburg (§ 9 (7) BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahme

BP — Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe C: Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 13.02.2026 im Amtsblatt ~~des Landkreises Goslar~~ 1) bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Kaltes Tal", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 13.02.2026 in Kraft getreten.

1) der Stadt Bad Harzburg

Bad Harzburg, den 13.02.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal", nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr" (SO FRV)
Das Sonstige Sondergebiet „Fremdenverkehr" (SO FRV) dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitgeländes.
Im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr" (SO FRV) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Baumwipfelpfade,
- aufgeständerter Abenteuerspielplatz,
- touristische Übernachtungsmöglichkeiten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die für den Betrieb der baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes erforderlich sind.

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundfläche
In dem Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr" (SO FRV) darf die zulässige Grundfläche der beiden Teilbereiche zusammengenommen 1.000 m² nicht überschreiten. Zu der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen, Fundamentierungen von Masten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und befestigte Zuwegungen hinzuzurechnen. Wassergebundene Wege sind nicht hinzuzurechnen.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr" (SO FRV) gilt in Abhängigkeit des unteren Bezugspunktes eine maximale Höhe von 28,0 m. Der untere Bezugspunkt ist die Normalhöhenull von 305,0 m (305,0 m ü. NHN.).
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche
Bestehende Baumwipfelpfade sind im Bereich der Grün- und Wasserflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4. Grünfläche
Die Überquerung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" durch den bestehenden Baumwipfelpfad ist zulässig.
(§ 9 (1) 15 BauGB)

5. Wasserfläche
Die Überquerung der Wasserfläche durch den bestehenden Baumwipfelpfad ist zulässig.
(§ 9 (1) 16a BauGB)

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.1 Erhaltung der vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände (E1)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr" (SO FRV) sind die vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände aus vitalen einheimischen standortgerechten Laubgehölzen inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 9 (1) 25b BauGB)

6.2 Erhaltung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens (E2)
Der Kaltetalbach und dessen Gewässerrandstreifen sind im vorhandenen Bestand dauerhaft zu sichern. Die im Bereich des Gewässerrandstreifens vorhandenen Gehölzbestände aus vitalen, einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 9 (1) 25b BauGB)

6.3 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur (P1)
Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von mindestens 6 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher (siehe Pflanzliste im Kapitel 5.2.3 des Umweltberichts), 2xv, oB, 60 80 cm, pro 50 m² Pflanzfläche in versetzter Anordnung oder in kleinen Gruppen.
- Im Bestand vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden.
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

C: Nachrichtliche Übernahme

1. Bodenplanungsgebiet
Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar" (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011) Teilgebiet 4.
(§ 9 (5) 3 BauGB)

D: Hinweise

1. Artenschutzrecht
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.
Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 15. Februar und 15. Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Gleiches gilt für Gelege von Bodenbrütern durch Abschiebung von Oberboden.
Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege durch einen Experten überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.
Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

2. Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Harz Energie Netzgesellschaft. Die Versorgungsleitungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 8.2 zu entnehmen.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
06.05.2025	E. Wirthwein		06.05.2025	R. Bachmann	
12.05.2025	E. Wirthwein		12.05.2025	R. Bachmann	
14.08.2025	E. Wirthwein		14.08.2025	R. Bachmann	
21.08.2025	E. Wirthwein		21.08.2025	R. Bachmann	
27.10.2025	E. Wirthwein		27.10.2025	R. Bachmann	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,80 x 0,59		

Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 60 "Kaltes Tal"

Bebauungsplan

Urschrift

Stand: 15.12.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 604BP-Urschrift.vwx