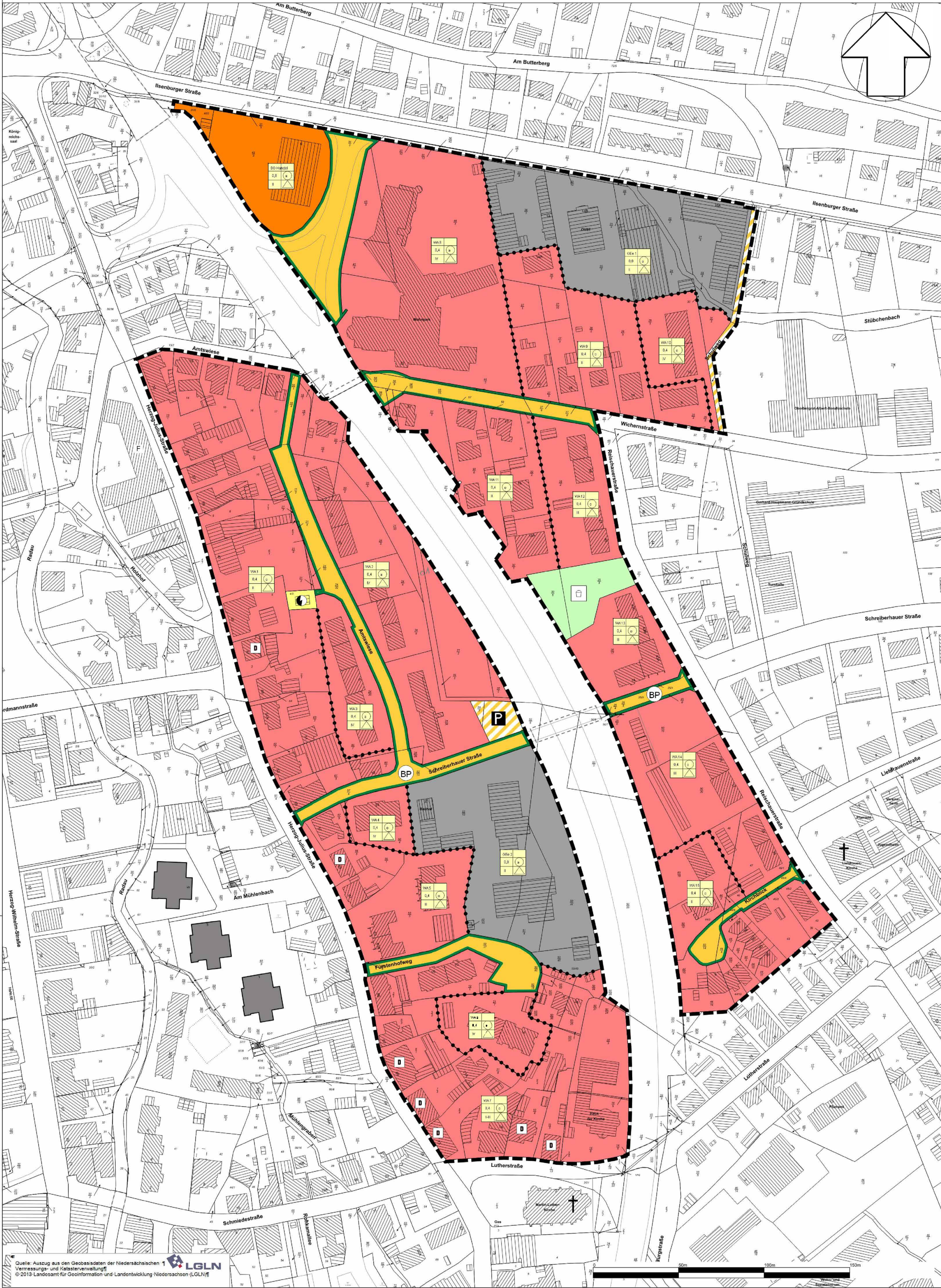




PRÄAMBEL UND VERFAHRENSLEISTE

Präambel
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Gesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlage
Kartengrundlage:
Maßstab:
Detaillierung:
Flur

ALKIS
1:1.000
Bad Harzburg
25. 06. 2026

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“ und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichung
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“ und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt worden.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 2 „Große Amtswiese“ der Stadt Bad Harzburg ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

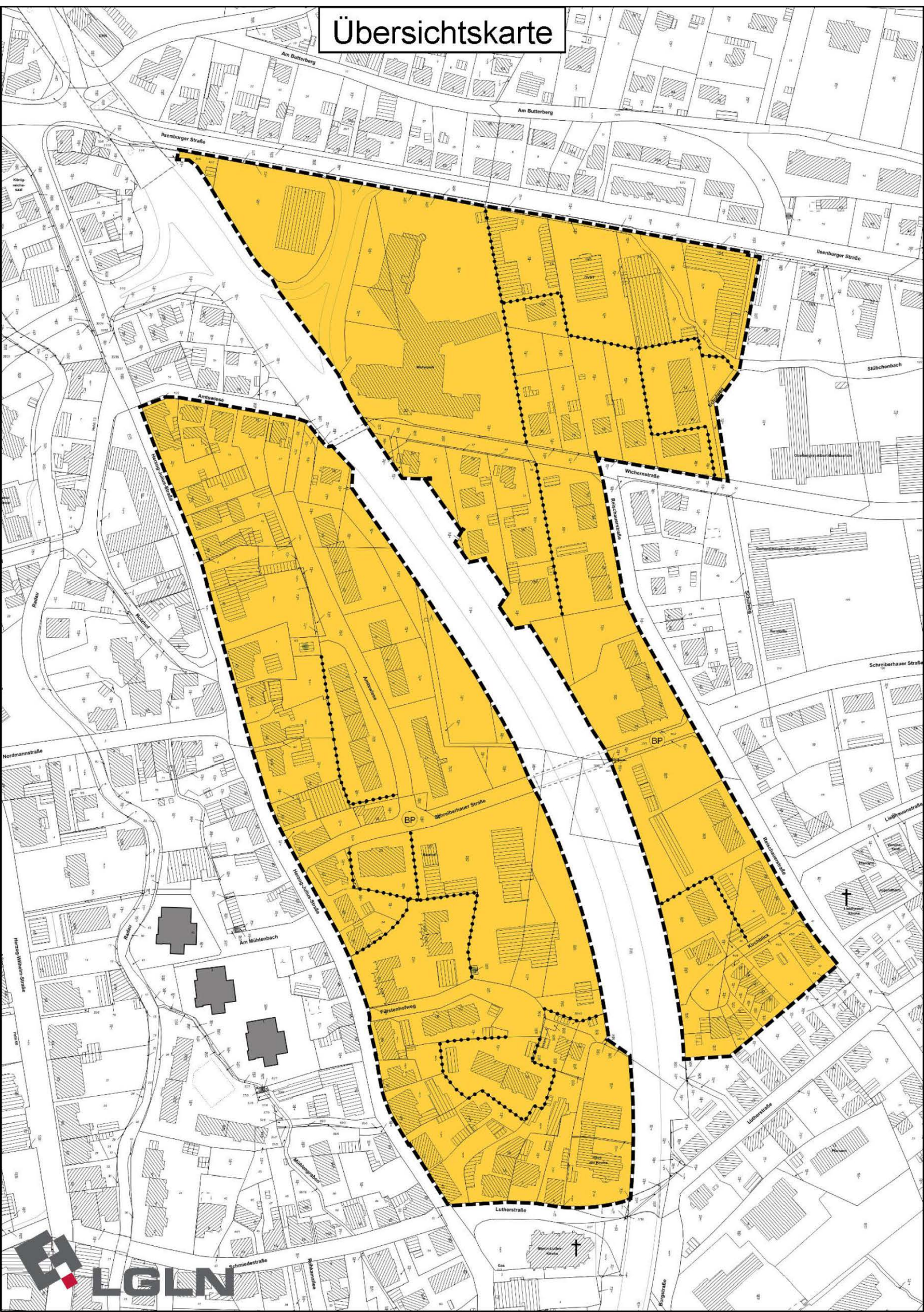
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 „Große Amtswiese“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348) geändert worden ist,
- die Bauabstandsverordnung (BauABVO) 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. 2023 Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist und
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).



Planzeichenerklärung

- Allgemeine Wohngebiete
- öffentl. Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Versorgungsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Gewerbegebiete
- Sondergebiete
- Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Spielfeld
- Elektrizität
- Bodenplanungsgebiet
- Öffentliche Parkfläche
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung WA - § 9 Abs. 1 BauGB, § 4 und 13a BauNVO**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in den WA 1, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 allgemein zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14 sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO unzulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 15 sind auf den Grundstücken Kirchhof 3A bis 3E auch Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienhäuser zulässig. Auf den übrigen Grundstücken sind die Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO unzulässig.
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind unzulässig.
- Art der Nutzung GEE - § 9 Abs. 1 BauGB, § 8 BauNVO**
 - Zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Einschränkungen.
 - Für die Gewerbegebiete GEE gelten folgende Einschränkungen:
 - Zulässig sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie sind ausgeschlossen.
 - Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Betriebe Tankstellen sind ausgeschlossen.
 - Von den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Betrieben Vergrünungsstätten sind im GEE 1 ausschließlich Spielhallen als flächenmäßig untergeordnete Betriebe zulässig.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe Vergrünungsstätten ausgeschlossen.
- Art der Nutzung Sondergebiet Handel (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet SO Handel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfsbereichs zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig:

 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie/Parfümerie/Kosmetik
 - Blumen, zoologischer Bedarf als Randsortiment
 - Papier-, Büro- und Schreibwaren (PBS), Zeitungen/Zeitschriften als Randsortiment

Die Randsortimente dürfen 5 % der Verkaufsfäche nicht überschreiten.
- Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO**

In den Gebieten GEE 1 und GEE 2 sowie in den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 8 sind abweichend zur offenen/geschlossenen Bauweise Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge zulässig.
- Gründungsrechtliche Festsetzungen - §§ 1 Abs. 6 Nr. 14 und 1a Abs. 5 BauGB**
 - Vorgärten sind als unversiegelte Flächen mit Stauden und/oder standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten, sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.
 - Die Vegetation der Vorgärten darf ausschließlich für Hauszugänge und -zufahrten unterbrochen werden.

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 25 qm sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 50% der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratstärke muss mind. 10 cm betragen.
- Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen der Festsetzungen Nr. 5.1 bis einschließlich 5.3 sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu erhalten (§§ 9 Abs. 1a BauGB).

Athenisten

Baumart		Strauchart	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarkii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Hartflegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Elisbeere	<i>Sorbus kornialis</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Präpfleuthen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Sandorn	<i>Hippocae thymoides</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Schlehe	<i>Rhamnus fraxinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Zersche	<i>Quercus coccinea</i>	Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarkii</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Roter Hartflegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Feld-Ulm	<i>Ulmus minor</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>		

- Kenzeichnung von Vorbelastungen - § 9 Abs. 5 Nrn. 1 und 3 BauGB**

Im gesamten Bereich muss gemäß der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz“ im Landkreis Goslar, Teilgebiet 4, mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden (insbesondere Blei und Cadmium) gerechnet werden.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenbelastung
Die **Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar** gilt im gesamten Geltungsbereich. Es muss mit erhöhten Schwermetallwerten im Boden gerechnet werden, insbesondere mit Blei und Cadmium.

Hinweise
Beleuchtung
Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SEEST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten. Die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtmissionen nach oben abgeschirmt sein.

Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 2
"Große Amtswiese"
Neuaufstellung

Vorentwurf

Maßstab 1:1000

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Mai 2026