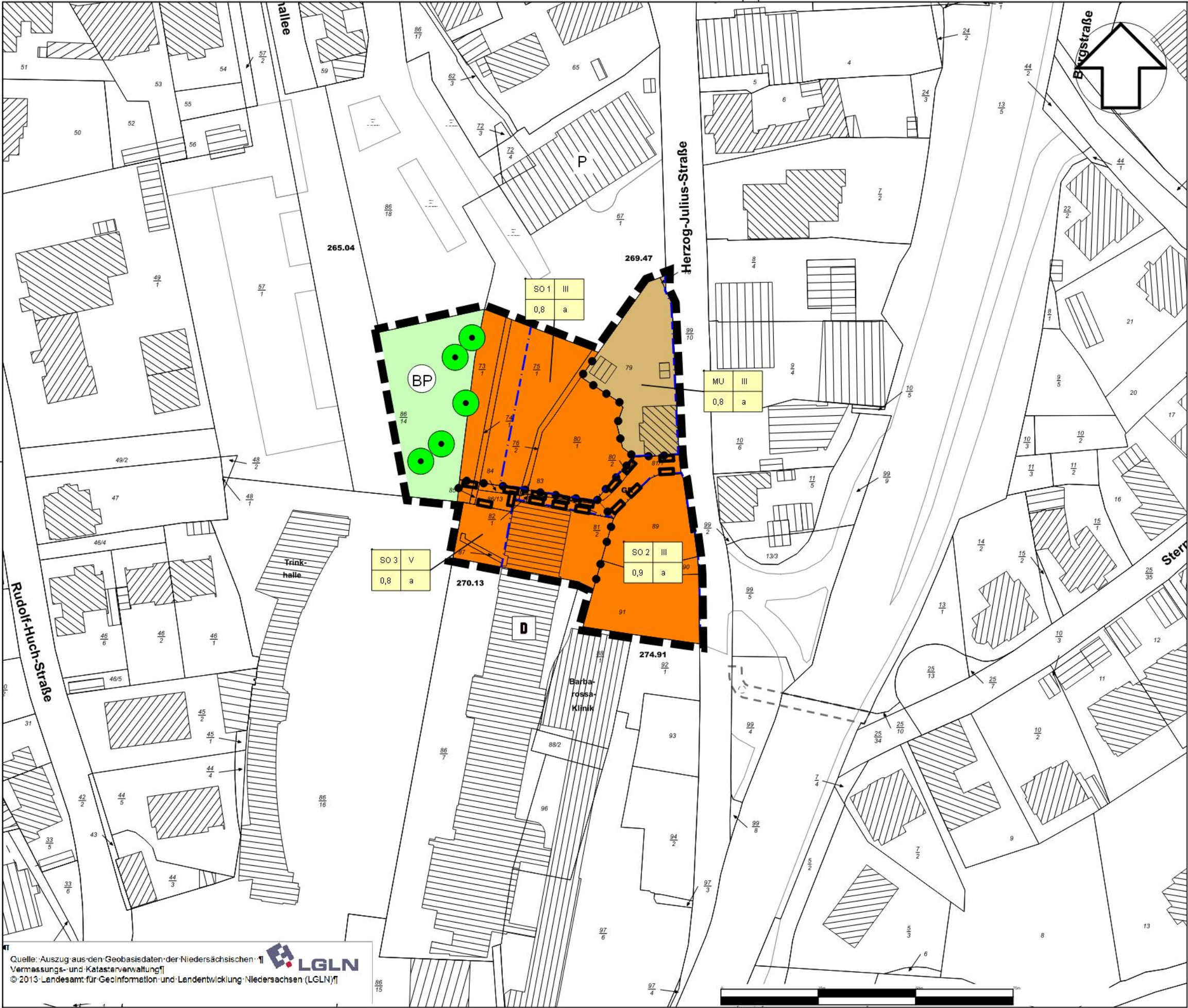




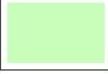
Planzeichenerklärung



Urbanes Gebiet



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Kur 1, 2 und 3



Öffentl. Grünfläche



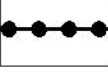
Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Flächen mit erhebl. Bodenbelastung



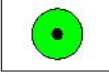
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



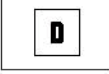
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Zu erhaltender Einzelbaum



Bodenplanungsgebiet



Denkmalschutz

z.B. 0.5

Grundflächenzahl

z.B. II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a

Abweichende Bauweise

Textliche Festsetzungen

1.

Art der Nutzung SO Kur 1-3 – § 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- 1.1

In den Sondergebieten Kur sind Kur- und Krankenhausnutzungen allgemein zulässig.
- 1.2

Spielflächen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig.
2.

Art der Nutzung MU – § 9 Abs. 1 BauGB, § 6a BauNVO
- 2.1

Zulässig sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.2

Die nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3.

Bauweise - § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO
- Abweichend zur offenen/geschlossenen Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen über 50,00 m Einzellänge zulässig.
4.

Grünordnerische Festsetzungen - §§ 1 Abs. 6 Nr. 14 und 1a Abs. 5 BauGB
- 4.1

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachfläche von mehr als 25 qm sind mit einer standortgerechten Vegetation auf mind. 50% der zugehörigen Dachfläche zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen. Die Anlage von Photovoltaikanlagen ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 4.2

Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1a BauGB) und bei Abgang durch Hochstämme mit einem Stammumfang 12/14 und einem Alter von 3x verpflanzt in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 4.3

Überwiegend sind klima- und standortangepasste Arten gemäß der folgenden Liste zu verwenden:

Baumart	Strauchart	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Gewöhnliche Felsenbime
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Kupfer-Felsenbime
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Hartriegel
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	Kornelkirsche
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Hasel
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Eingriffeliger Weißdorn
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Pflaflenhütchen
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Sanddorn
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	Gewöhnlicher Liguster
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Schlehe
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Hunds-Rose
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>	Schwarzer Holunder
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	Gewöhnliche Berberitze
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“, 11. Änderung, 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 I Nr. 348) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (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. 2023 I 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 (NKommVG) 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).

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. 42 „Badepark“, 11. Änderung, 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. 42 „Badepark“, 11. Änderung, 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)

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSLEISTE

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Gesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKommVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 42 „Badepark“, 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den

Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Maßstab:
Gemarkung:
Flur:

ALKIS
1:1.000
Bad Harzburg
14

Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 03.03.2026 die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“ in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie den Entwurf und dessen Auslegung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 03.03.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Badepark“, 11. Änderung, und der Begründung 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 wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Bad Harzburg, den

Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

5. Gehrechte

Auf der mit einem Gehrecht gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für den öffentlichen Fußgängerverkehr festgesetzt.

Die Fläche für das Gehrecht darf oberhalb des Erdgeschosses auf einer Länge von bis zu 5 m überbaut werden. Die Baugrenze gilt in diesem Bereich nur für das Erdgeschoss.

6. Immissionsschutz - § 9 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Im Sondergebiet Kur 1 sind entlang der Bundesfernstraße 4 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß $R_{w, \text{ges}} 44$ zu verwenden. Alternativ sind schutzwürdige Nutzungen in den der Straße abgewandten Gebäudeteilen unterzubringen. Für eine ausreichende Belüftung ist zu sorgen.

7. Kennzeichnung von Vorbelastungen - § 9 Abs. 5 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.

8. Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 BauGB

Es dürfen Niederschlagsmengen von bis zu 3 l/ha*s in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallende Wassermengen sind auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben.

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

Für Außenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißen Licht) zum Einsatz kommen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 42/11

"Badepark" 11. Änderung Entwurf

gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Datum Juli 2026