



**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 65 „Ettershaus“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Siemens-Ettershaus“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 21.06.2016

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ettershaus“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Siemens-Ettershaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 06.01.2014

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Planunterlage**

Kartengrundlage: ALKIS  
Maßstab 1 : 1000

Quelle:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Bescheinigung:  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand von 2016).

Goslar, den 12.10.2016

*Scheuermann*  
Behördenbeteiligung

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.2013 am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Bad Harzburg, den 18.12.2013

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2014 bis einschl. 13.02.2014 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen beteiligt worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung hat am 16.01.2014 im Rathaus stattgefunden.

Bad Harzburg, den 17.01.2014

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ettershaus“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 07.04.2015 bis 08.05.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 11.05.2015

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.2016 am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 02.03.2016

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Ettershaus“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Siemens-Ettershaus“ und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, haben vom 07.03.2016 bis 21.03.2016 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 22.03.2016

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan Nr. 65 „Ettershaus“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Siemens-Ettershaus“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 21.06.2016 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie der Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 22.06.2016

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Ettershaus“ mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Siemens-Ettershaus“ ist gemäß § 10 BauGB am 24.08.2016 auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 24.08.2016 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 25.08.2016

*Abrahms*  
Bürgermeister

---

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 25.08.2017

*Abrahms*  
Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

**1. Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“**

Im sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ sind zulässig:

1. Hotel und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gaststätten sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in den im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen arbeiten,
3. Sonstige Anlagen, die dem Fremdenverkehr dienen,
4. Anlagen für Verwaltungen und Tagungen (§ 11 BauNVO).

**2. Abweichende Bauweise**

In den Baugebieten mit der Festsetzung „abweichende Bauweise“ sind Gebäude innerhalb der Baugrenzen mit mehr als 50 m Länge zulässig (§ 22 BauNVO).

**3. Dachbegrünung**

Bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern sind diese extensiv zu begrünen.

**4. Garagenschosse**

Eine Erhöhung der zulässigen Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann als Ausnahme zugelassen werden. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO). Der Umfang der Ausnahme darf die Flächengröße in m<sup>2</sup> aller im Plangebiet vorhandenen Baugrenzen nicht überschreiten.

**5. Stellplätze**

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

**6. Abstandsvorschriften**

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 3/10 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 65 „Ettershaus“ wird der einzuhaltende Grenzabstand gemäß § 5 (2) NBauO auf die Hälfte reduziert. Der Mindestabstand von 3,00 m zur Grenze ist weiterhin einzuhalten.

**7. Zu erhaltende Bäume**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind innerhalb der natürlichen biologischen Lebensbegrenzung auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens oder mutwilliger Zerstörung durch gleichartige Neuanpflanzung zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Heibuchen zu bepflanzen und kastenförmig zu beschneiden. Vorhandene Bäume im Bereich der Festsetzung sind zu erhalten und bei Abgang oder Zerstörung gleichartig zu ersetzen. Neue Heckenpflanzen in der festgesetzten Fläche sind zur Schaffung eines Baumwalls zu pflanzen entsprechend unten stehender Artenliste.

**Artenliste:**  
Heibuche  
Weißdorn  
Schlehe

**9. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan 65 „Ettershaus“ festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend Bauvorschriften umzusetzen:  
Maßnahmennummer: (S = Schutzmaßnahmen; A = Ausgleichsmaßnahmen; CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

S 3 = Vorgaben zur Kalkung, Abdeckung kontaminierter Böden mit unbelasteten Kulturböden (Maßnahmenblatt A3)  
S 9 = Festssetzung von zu erhaltenden Großbäumen  
S 10 = Festssetzung der Rodung von Gehölzen/Fällung von Bäumen ausschließlich im Winter  
S 11 = Naturnahe Herrichtung von Teichen  
S 12 = Festssetzung der Begrünung von Dächern  
S 14 = Ökologische Bauleitlinie  
CEF 1 = Anbringung von Nisthilfen für heimische Vogelarten  
CEF 2 = Herrichtung eines frostschützenden Kellerraumes im Ettershaus als Fledermausquartier A 1 = Umwandlung eines Schwarzkiefernforstes in Kalkmagerrasen  
A 2 = Ersatzbaumpflanzungen  
A 3 = Bodenverbesserung  
W 1 = Waldausgleich

**Nachrichtliche Übernahme**

- BP Bodenplanungsgebiet, Teilbereich 1, gemäß der Verordnung des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.  
Hinweis der Unteren Bodenbehörde (UBB): Teilbereich ist noch nicht in der BPG-VO erfasst. Es sind jedoch die Regelungen des Teilbereiches 3 der BPG-VO anzuwenden
- D Baudenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)  
D 1 = ehem. Siemens-Ettershaus-Erholungsheim  
D 2 = Parkanlage  
D 3 = Gartenpavillon

**Planzeichenerklärung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Fremdenverkehr (sh. textl. Festsetzung Nr. 1)

**0,4** Grundflächenzahl, als Beispiel

**0,7** Geschosflächenzahl, als Beispiel

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe max. bezogen auf TP

**TH** Traufhöhe max. bezogen auf TP

**a** Abweichende Bauweise (sh. Textl. Fests. Nr. 2)

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Einfahrtbereich

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltender Einzelbaum (Textl. Fests. Nr. 7)

Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

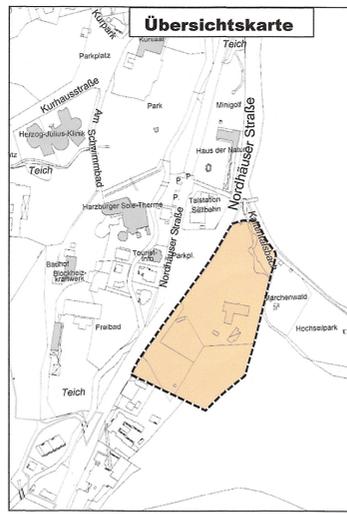
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. Nachr. Übernahme)

Bodenplanungsgebiet gemäß der VO des Landkreises Goslar (sh. Nachrichtliche Übernahme)

Sichtdreieck

TP= Höhenbezugspunkt  
Höhe über NN= 289,094 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



**Stadt Bad Harzburg**  
Bebauungsplan Nr. 65  
**„Ettershaus“**

Maßstab 1 : 1000  
Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Juni 2016