

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Die Höhe der Gebäude darf in allen Baugebieten ein Maß von 12 m über Oberkante Rohkellerdecke bzw. Oberkante des Rohfußbodens bei nichtunterkellerten Gebäuden nicht überschreiten. Die Höhenlage der Oberkante Rohkellerdecke bzw. Rohfußbodens darf nicht höher sein als 0,20 m über dem höchsten Verschneidungspunkt der vom Gebäude angeschnittenen natürlichen Geländeroberfläche. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Entlüftungsanlagen und Oberlichter sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
2. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 100,00 m zulässig.
3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Bäume und Sträucher sind auf den hierfür festgesetzten Flächen und Standorten auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
4. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21 a (1) BauNVO)
5. Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen. (§ 21 a (3) BauNVO)
6. Bei den Ermittlungen der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von
 1. Garagengeschossen, die nach textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 nicht angerechnet werden.
 2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 nicht angerechnet werden.
 3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§ 21 a (4) BauNVO)
7. Soweit nicht durch Baugrenzen abweichend geregelt, sind im Uferbereich beiderseits der Radau in einer Breite von jeweils 5 m unzulässig:
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
8. Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben
Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sowie Drogerien nicht zulässig.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 244/II/3 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 14.03.2006

Abrahms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244/II/3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 27.12.2005

Abrahms
Bürgermeister



Planunterlage

Kartengrundlage: ALK
Liegenschaftskarte



Maßstab 1 : 1000



Erlaubnisvermerk:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Ausgabjahr 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 244/II/3 wurde ausgearbeitet von der Stadt Bad Harzburg, Bauamt.

Bad Harzburg, den 10.10.2005

Abrahms
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 03.01.2006 bis 03.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Harzburg, den 06.02.2006

Abrahms
Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Bad Harzburg, den 15.03.2006

Abrahms
Bürgermeister



In Krafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 27.07.2006 im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bad Harzburg, den 28.07.2006

Abrahms
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 244/II/3 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 28.08.2008

Abrahms
Bürgermeister



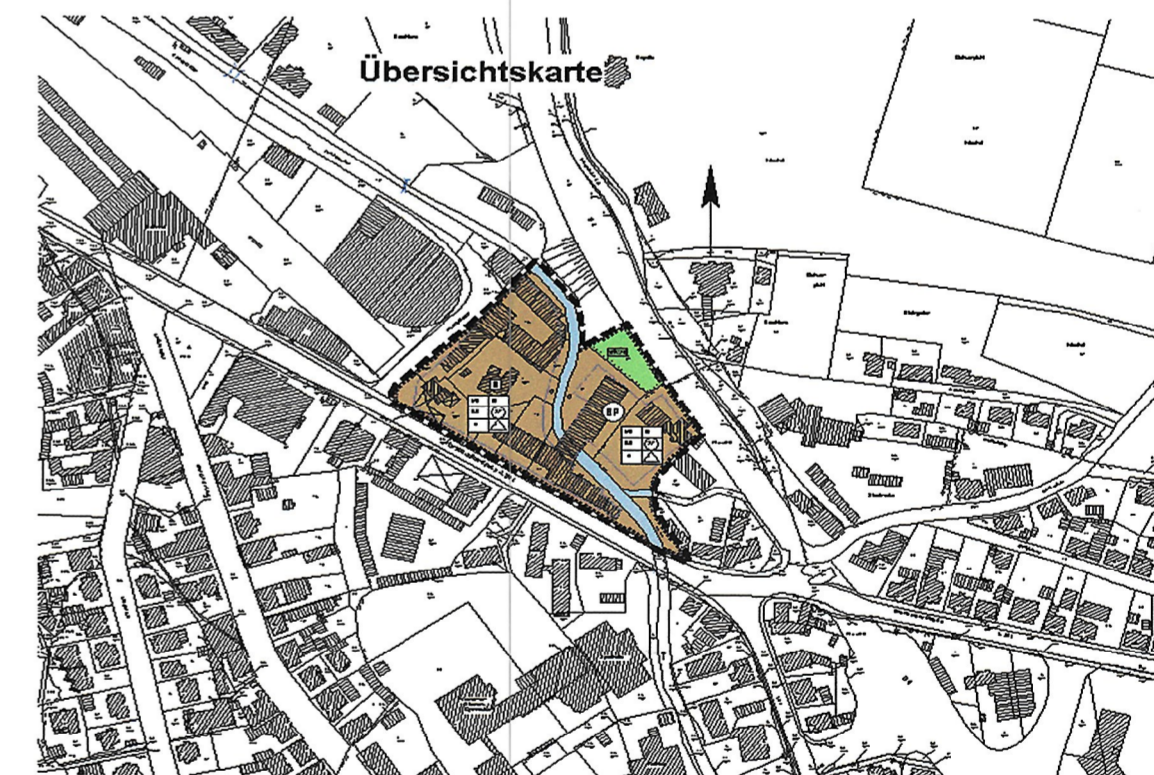
PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
z.B. 0.9	Grundflächenzahl, z.B.	§ 16 BauNVO
z.B. 2.0	Geschossflächenzahl, z.B.	§ 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Schutzpflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bodenplanungsgebiet Harz, Teilgebiet 1 sh. nachrichtliche Übernahme Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- Bodenplanungsgebiet, Teilbereich 1, gemäß der Verordnung des "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Baudenkmal (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das Flussbett der Radau ist als Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 3 NDSCHG ausgewiesen



Stadt Bad Harzburg
Bebauungsplan Nr. 244/II/3
"Am Zauberberg"
3. Änderung

Maßstab 1 : 1000
Stadt Bad Harzburg, Bauamt, 25.01.2006