

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- 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.
- In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 100,00 m zulässig.
- 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)
- Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21 a (1) BauNVO)
- Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen. (§ 21 a (3) BauNVO)
- Bei den Ermittlungen der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von
  - Garagengeschossen, die nach textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 nicht angerechnet werden.
  - Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 nicht angerechnet werden.
  - Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§ 21 a (4) BauNVO)
- 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
- Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben  
Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels nicht zulässig.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zaubenberg“ bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 12.11.2013

Präambel  
Abrahms  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 20.08.2013 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zaubenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB am 30.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 02.09.2013

Abrahms  
Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.2013 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 28.08.2013

Abrahms  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zaubenberg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zaubenberg“ und die Begründung haben vom 09.09.2013 bis 30.09.2013 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 01.10.2013

Abrahms  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zaubenberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 13.11.2013

Abrahms  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 17.01.2014 in der öffentlichen Tageszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.01.2014 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 20.01.2014

Abrahms  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zaubenberg“ ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 23.01.2015

Abrahms  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

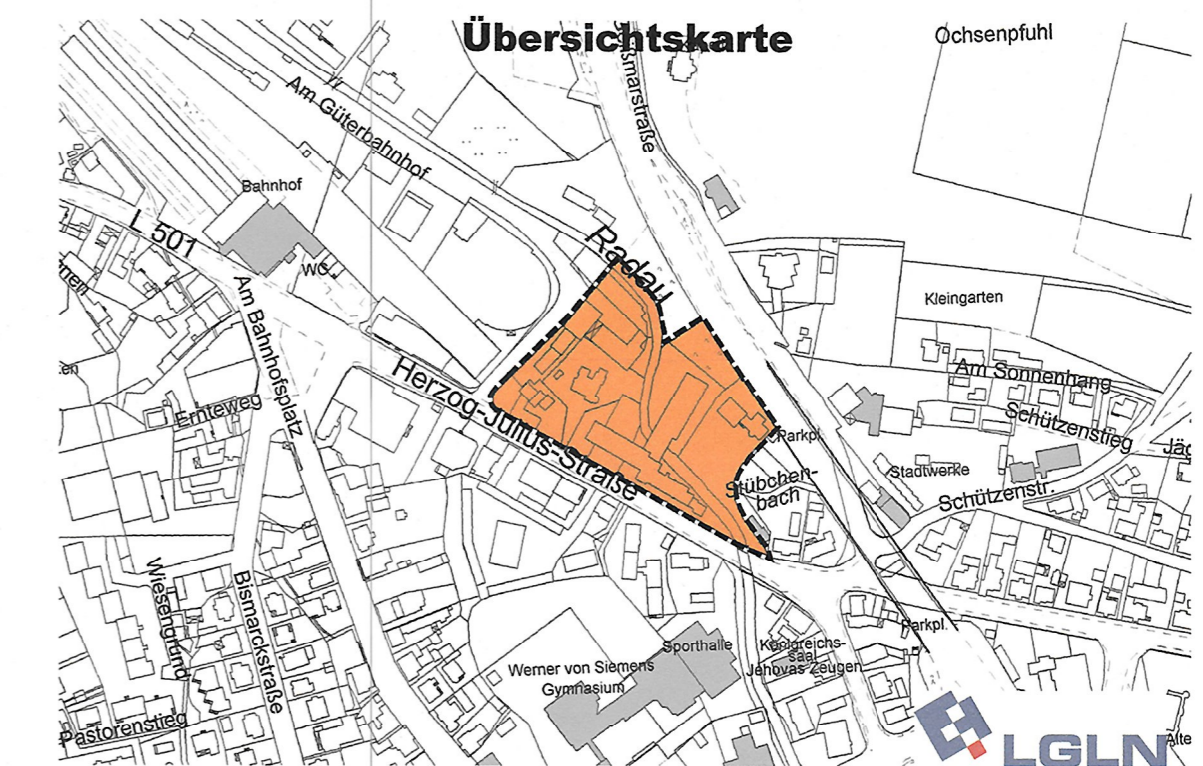
	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
z.B.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
z.B.	Grundflächenzahl, z.B.	§ 16 BauNVO
z.B.	Geschossflächenzahl, z.B.	§ 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauGB
	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Private Grünflächen Zweckbestimmung: 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/4**  
**"Am Zaubenberg"**  
**4. Änderung gem. § 13 BauGB**

Maßstab 1 : 1000  
Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Januar 2014