



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Die Höhe der Gebäude darf 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 Geländeoberfläche. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlagen der Entwässerungsanlagen dies erfordert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Entlüftungsanlagen und Oberlichter sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Im Mischgebiet sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen so weit wie möglich an die Nord- bzw. Westfassade orientiert werden. Fenster von Schlafräumen sollten ausschließlich an die Nord- bzw. Westfassade orientiert werden. Ist dies nicht möglich, sind die Fenster der Schlafräume als nicht offenbar vorzusehen. Eine ausreichende Belüftung tags und nachts ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Querlüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten, schalldämmte Lüftungsöffnungen) zu gewährleisten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Je 10 m² Bepflanzungsfläche sind zu bepflanzen:
- 1 baumartiges Gehölz (wie Eberesche, Bergahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Rotbuche) und
- 8 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Hundsrose).
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Sie sind bei natürlichem Abgang oder mutwilliger Zerstörung unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes durch Neuanpflanzung entsprechender Gehölze zu ersetzen.
Auf Pflanzflächen entlang der Radau sind im Bereich der Mittelwasserlinie Erlen oder Weiden zu pflanzen.
Notwendige Pflegemaßnahmen durch den Unterhaltungsverband Oker sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen.
- 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 oder mutwilliger Zerstörung Abgang unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes durch gleichartige Neuanpflanzung zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Garageschosse 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
 - Garageschossen, die nach textlicher Festsetzung Nr. 5 nicht angerechnet werden.
 - Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen nach textlicher Festsetzung Nr. 6 nicht angerechnet werden.
 - Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen. (§ 21 a (4) BauNVO)
- Soweit nicht durch Baugrenzen abweichend geregelt, sind im Uferbereich der Radau in einem Abstand von 5 m unzulässig:
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 NBauO
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den 09.06.2015

Abrahms
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 244/II/5 wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Stadt Bad Harzburg.

Bad Harzburg, den 06.08.2014

Abrahms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Harzburg, den 25.08.2014

Abrahms
Bürgermeister

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.2014 am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 22.08.2014

Abrahms
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ und die Begründung haben vom 01.09.2014 bis 22.09.2014 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 23.09.2014

Abrahms
Bürgermeister

Erneute Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Planänderung mit Schreiben vom 23.02.2015 erneut am Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Bad Harzburg, den 24.02.2015

Abrahms
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung/Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der überarbeitete Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ und die Begründung haben vom 09.03.2015 bis 27.03.2015 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den 30.03.2015

Abrahms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.06.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den 10.06.2015

Abrahms
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Am Zauberberg“ ist gemäß § 10 BauGB am 15.09.2015 auf der Internetseite der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.09.2015 in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den 16.09.2015

Abrahms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 244/II/5 „Am Zauberberg“ ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den 02.01.2017

Abrahms
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- MI** Mischgebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. **0.8** Grundflächenzahl
- z.B. **0.8** Geschossflächenzahl
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Einfahrtbereich
- ○ ○ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- ● ● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- A** Altlastverdachtsfläche siehe Nachrichtliche Übernahme
- □ □ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- BP** Bodenplanungsgebiet siehe Nachrichtliche Übernahme
- □ □ Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Nachrichtliche Übernahme:

A Altlastverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster des Landkreises Goslar

Nachrichtliche Übernahme
Bodenplanungsgebiet, Teilgebiet 1, gem. der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2007
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 244/II/5

"Am Zauberberg"

5. Änderung gem. § 13 a BauGB

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg, Bauamt, Mai 2015