

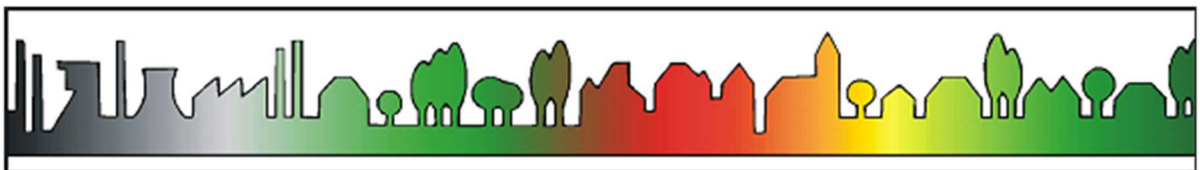
Stadt Herzberg am Harz



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz

als Textbebauungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB
Verfahrensstand: Entwurf
25.02.2026



6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz (Textbebauungsplan)

1. Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Rechtsgrundlagen.....	2
3. Übersichtsplan	3
4. Luftbild	3
5. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
6. Textliche Festsetzungen.....	4
7. Präambel und Verfahrensvermerke.....	6

2. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 257)
2. **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** 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)
3. **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
4. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
5. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
6. **Flächennutzungsplan** der Stadt Herzberg am Harz
7. **Berichtigung des Flächennutzungsplanes** der Stadt Herzberg am Harz
8. **Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“** der Stadt Herzberg am Harz
9. **Rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“** der Stadt Herzberg am Harz
10. **Rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“** der Stadt Herzberg am Harz
11. **Rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“** der Stadt Herzberg am Harz
12. **Rechtsverbindliche 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“** der Stadt Herzberg am Harz

Hinweis: Die vorstehenden planungsrechtlichen Grundlagen finden jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen (hier: Fassung der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) rechtliche Verbindlichkeit.

3. Übersichtsplan

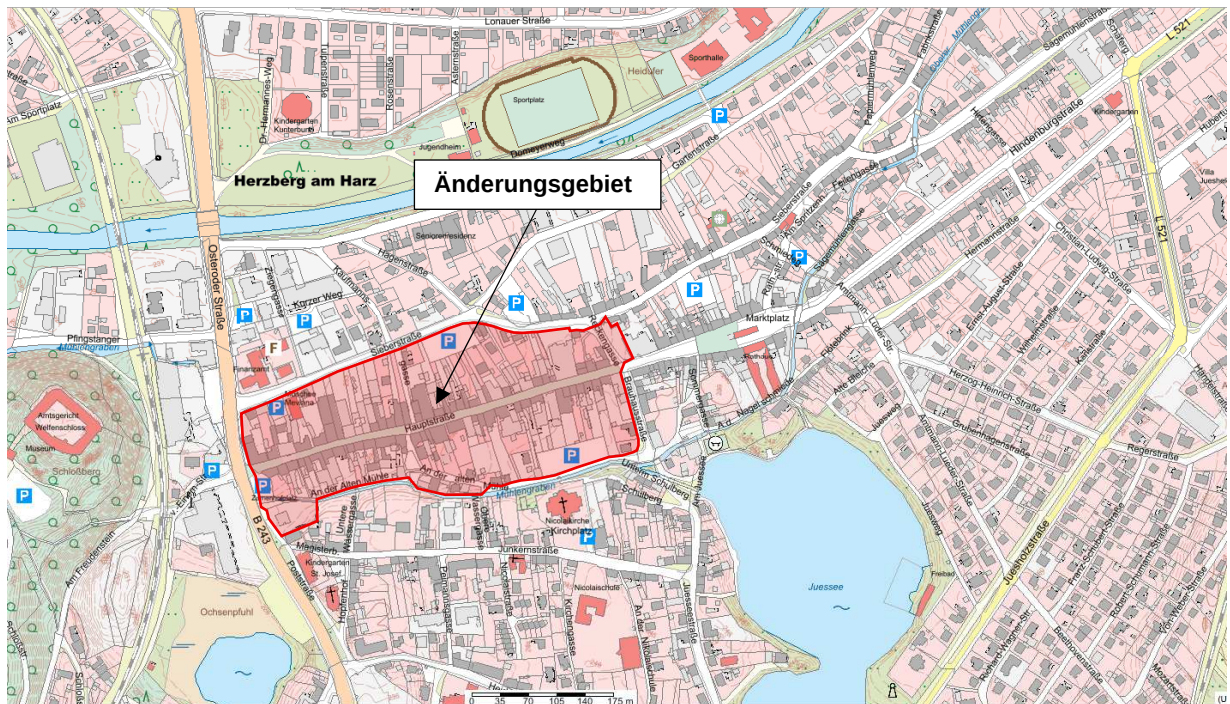


Abb. 1 Übersichtsplan

Auszug aus der Topographischen Karte

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung

4. Luftbild

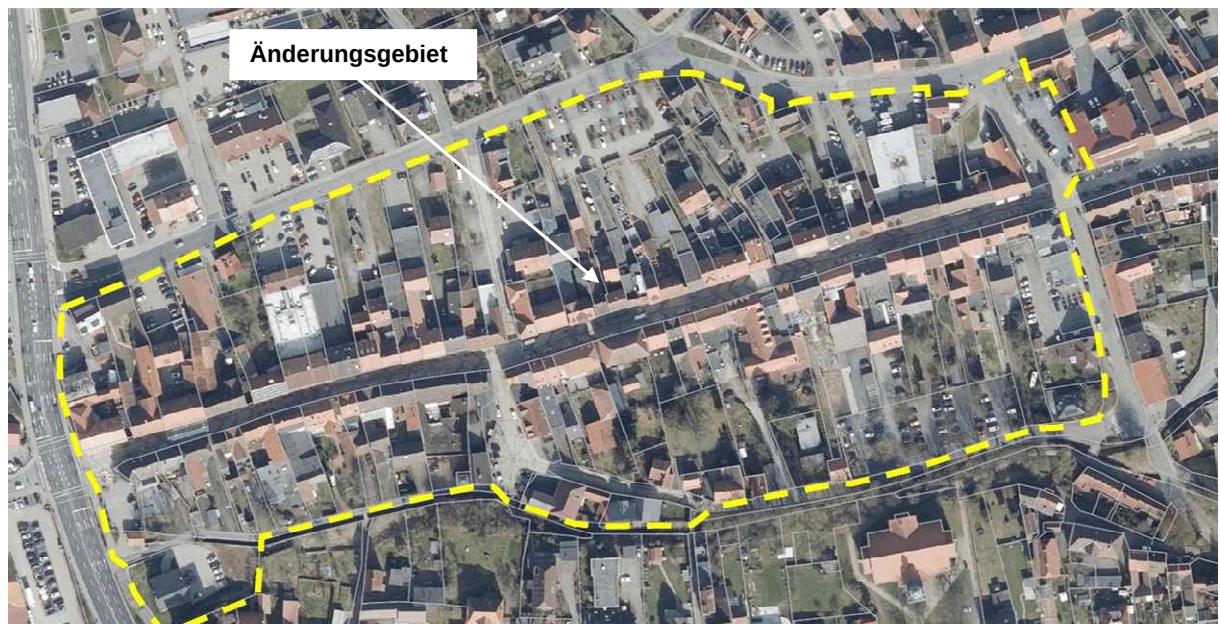


Abb. 2 Luftbild

Ausschnitt aus dem Luftbild 2025

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung

5. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz

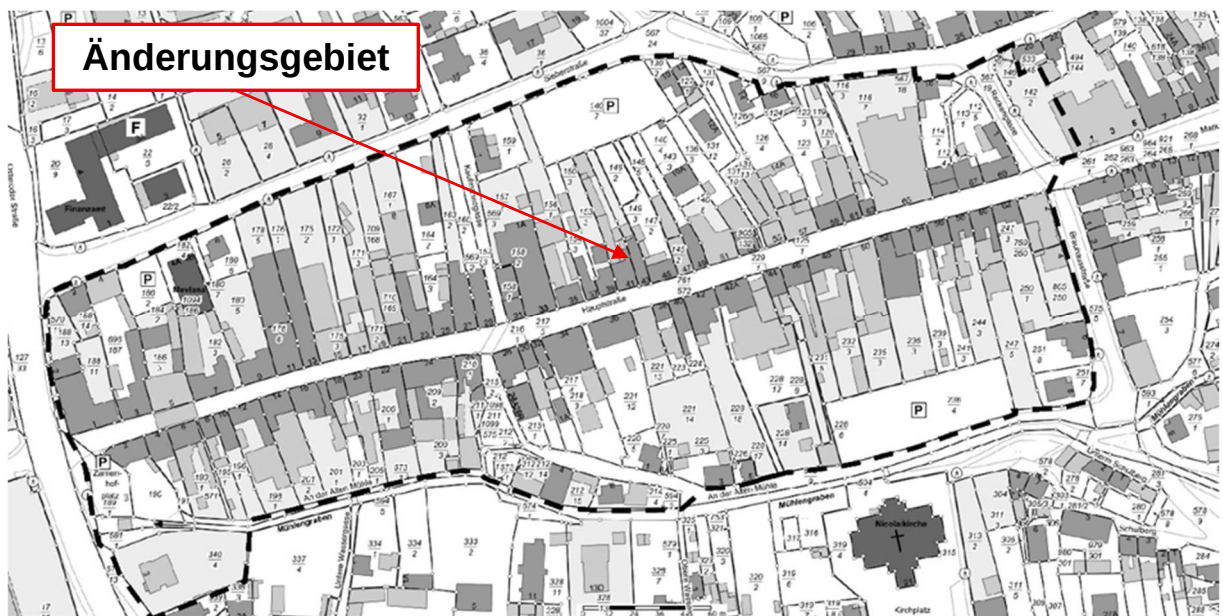


Abb. 3 Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Quelle: GEOPORTAL Landkreis Göttingen und eigene Darstellung

6. Textliche Festsetzungen

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Alle Festsetzungen von Kerngebieten (MK) gem. § 7 BauNVO und Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO in den rechtsverbindlichen Bauleitplänen (hier: Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und die 1., 3. und 4. Änderungen dieses Bauleitplanes) werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz durch die Festsetzung Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO als Art der baulichen Nutzung ersetzt.

2. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Für die Fläche im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO

Die Urbanen Gebiete (MU) dienen gem. § 6a (1) BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben in den festgesetzten Urbanen Gebieten bestimmt sich nach § 6a BauNVO. Allgemein zulässig sind in den Urbanen Gebieten die folgenden Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe und
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungsarten gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) und gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Aufhebung von textlichen Festsetzungen

4.1 Aufhebung einer textlichen Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz

Aus dem Bebauungsplan Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird die folgende textliche Festsetzung **ersatzlos aufgehoben** und ist **nicht Bestandteil** der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz:

„Im MK-Gebiet sind in den Obergeschossen Wohnungen gem. § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO zulässig“

4.2 Aufhebung einer textlichen Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wird die folgende textliche Festsetzung (hier: textlichen Festsetzung Nr. 3) **ersatzlos aufgehoben** und ist **nicht Bestandteil** der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz:

„Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig;“

7. Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Herzberg am Harz in seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung und die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347).
2. Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzberg am Harz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz im vereinfachten Verfahren gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Unterlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz wurden ausgearbeitet vom Stadtplanungsbüro Hartmut Meißner, Nelkenweg 5, 37441 Bad Sachsa.

Bad Sachsa, den

.....
Hartmut Meißner (Dipl.-Ing.)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Herzberg am Harz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz, der Begründung und der Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz, die Begründung und die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB haben vom bis einschließlich gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis aufgefordert.

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzberg am Harz hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB beschlossen.

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz und
3. nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Innenstadt - I. Hauptstraße“ der Stadt Herzberg am Harz schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Herzberg am Harz, den

(Dienstsiegel)

.....
(Christopher Wagner)
Bürgermeister
