

**Stadt Bad Sachsa
- Bauamt -**

Bad Sachsa, 16.09.2014

Az.: 61 26 72/01

V o r l a g e

**für den Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss
zu TOP 7**

Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB
2. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat am 17.06.2014 die öffentliche Auslegung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ mit Begründung beschlossen, die vom 04.07. bis einschließlich 04.08.2014 durchgeführt wurde. Aufgrund einer Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift während der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Ziel und Zweck war eine Ergänzung der Ausnahmeregelung in der Örtlichen Bauvorschrift, nach der auch Anbauten und Verbindungsbauten in eingeschossiger Bauweise kein Satteldach aufweisen müssen. Da sich solche Anlagen gestalterisch dem viergeschossigen Hotelbau unterordnen, muss hierfür die Forderung nach einem Satteldach nicht durchgesetzt werden.

Der geänderte Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB, verkürzt auf 14 Tage, in der Zeit vom 28.07. bis einschließlich 11.08.2014 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Datum vom 21.07.2014 erneut angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Osterode am Harz, können die hierfür notwendigen Beschlüsse nachträglich von den zuständigen Selbstverwaltungsgremien gefasst werden.

Der geänderte Planentwurf ist in der Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem geänderten Planentwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ einschließlich Begründung zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

2. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung des Planenwurfes einschließlich Begründung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:

Stadtwerke Bad Sachsa GmbH mit Schreiben vom 25.06.2014:

„Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Hinweis: Angrenzend an das Plangebiet befindet sich unsere Umspannstation „Schützenhaus“. Die Station spielt in der Versorgung der Stadt Bad Sachsa eine übergeordnete Rolle und versorgt zudem den Ravensberg mit seiner wichtigen Infrastruktur. Es verlaufen diverse Mittelspannungs- und Niederspannungskabel von/zur Station u. U. auch durch das Plangebiet. Die Kabel sind in Bezug auf Baumaßnahmen zu sichern, bzw. kostenpflichtig umzuverlegen!“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Bestehende Leitungen und die auf sie bezogenen Rechte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt und sind durch den Grundeigentümer zu beachten.

Harz Energie Netz GmbH mit Schreiben vom 08.07.2014:

„Gasversorgung: In der Bismarckstraße befinden sich Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens, deren Bestand weiterhin zu sichern ist. Bei den geplanten Bauarbeiten sind die vorhandenen Versorgungsanlagen und die Netzanschlüsse der bereits vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen. Die Anlagen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Hinweis: In unserem Bestandsplan ist eine private Installationsleitung dargestellt, die als „mitversorgt“ gekennzeichnet ist (gelb markiert). Diese Installationsleitung befindet sich nicht in unserem Eigentum, wir können daher keine Aussage über die Aktualität und Vollständigkeit der Anlage machen. Die Eintragung erfolgte zum Zeitpunkt der Erstellung des benachbarten Netzanschlusses. Wir übernehmen keine Gewähr für die Darstellung im Bestandsplan und dessen Richtigkeit. Aussagen zu dieser Versorgungsanlage holen Sie bitte separat über den Eigentümer der Leitung ein.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Bestehende Leitungen und die auf sie bezogenen Rechte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt und sind durch den Grundeigentümer zu beachten.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 15.07.2014:

„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Hinweis: Sofern in meinen Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Es handelt sich hier um eine Pauschalformulierung, die zu jedem Planverfahren vorgebracht wird. Es kann daraus nicht entnommen werden, dass Belange der Kampfmittelbeseitigung betroffen wären.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, mit Schreiben vom 16.07.2014:

„Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird wie folgt Stellung genommen:
Im Untergrund der Planungsfläche ist lokal mit anstehenden wasserlöslichen Gesteinen zu rechnen. Diese liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurück zu führen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/“). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen geplanter Bauwerke bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Dies wird so zur Kenntnis genommen und hat keinen Einfluss auf die Änderungsinhalte.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden von den beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vorgetragen. Der Landkreis Osterode am Harz hat mit Schreiben vom 05.08.2014 mitgeteilt, dass von dort keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Nach erfolgter Abwägung der im Rahmen der öffentlichen und erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ einschließlich Begründung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen bzw. Hinweise kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Friedhofs- und Feuerschutzausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Gemäß § 10 (1) BauGB beschließt der Rat der Stadt Bad Sachsa die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Anlage

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the top and a vertical line extending downwards.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

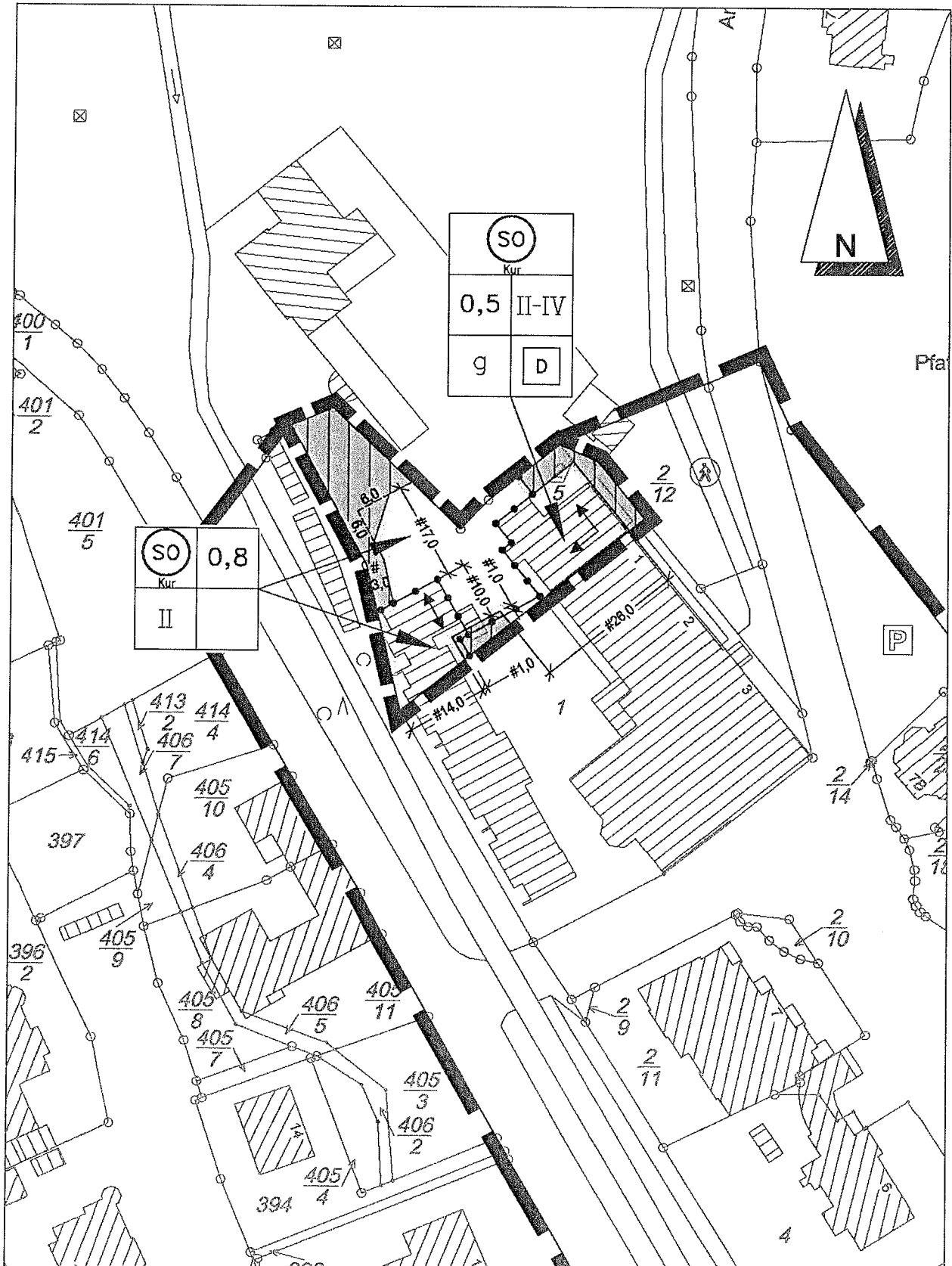
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	
10.7.2014			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 1 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „HINDENBURGSTRASSE“, 9. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

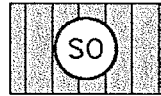
Bebauungsplan Nr. 1 und Örtliche Bauvorschrift „Hindenburgstraße“, 9. Änderung
M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete / Kur
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß

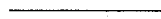
II-IV als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

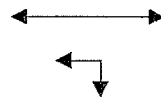
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g

Geschlossene Bauweise



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Textliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet „Kur“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen des Kurbetriebes
 - Beherbergungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Kinos
 - Büros, Praxen
 - Einzelhandelsgeschäfte
 - Wohnungen mit Ausnahme von Wohnheimen
2. Der Halbsatz „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“ des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

§ 2 Dachform

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anbauten und Verbindungsbauten jeweils in eingeschossiger Bauweise sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Hindenburgstraße“, 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / ALK Stand 04/2014

Gemarkung: Bad Sachsa

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2014



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Osterode am Harz, den

- Katasteramt Osterode am Harz -

Siegel

Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2014

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15

Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat den Bebauungsplan, 9. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 9. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 9. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 9. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548), Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46), Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 16.12.2013 (Nds. GVBl. Seite 307), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
„Hindenburgstraße“, 9. Änderung und Örtliche Bauvorschrift**

1. Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Bad Sachsa am oberen Ende der Hindenburgstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Landes- oder Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Änderungsbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

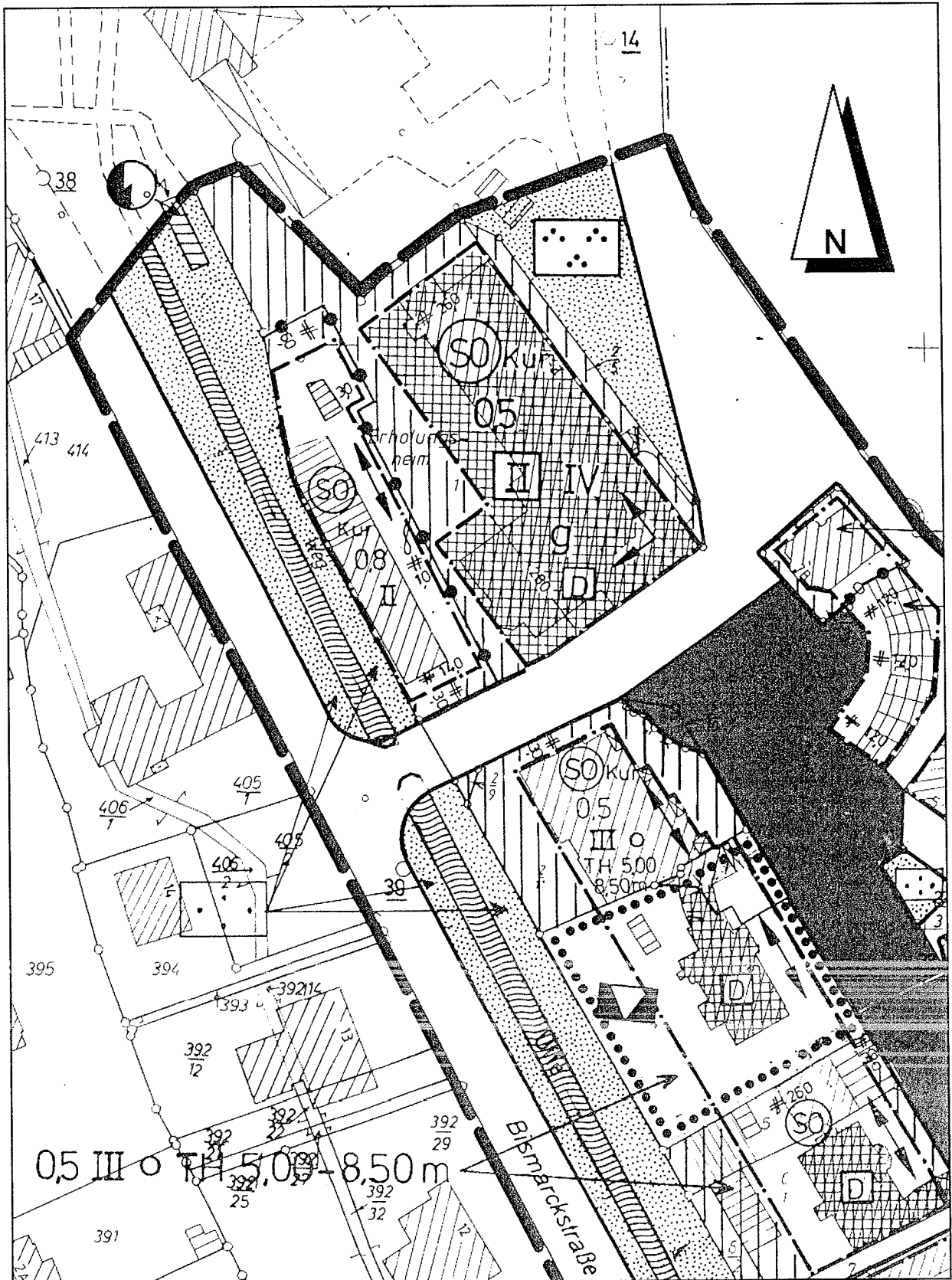
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ aus. Er ist durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich seiner 9. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das im Osten im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes bei einer Grundflächenzahl von 0,5 in geschlossener Bauweise mindestens zweigeschossig und maximal viergeschossig bebaut werden darf. Es werden zwei Hauptfirstrichtungen zugelassen, die im rechten Winkel zueinander stehen. Im westlichen Änderungsbereich ist ebenfalls in einem Sondergebiet „Kur“ eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, die in ihrer Hauptfirstrichtung parallel zur westlich angrenzenden Bismarckstraße stehen soll. Eine Überschreitung der Grundfläche durch bestimmte Anlagen über das Maß von 50 % über der Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Hindenburgstraße“
M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Das hier vorhandene Hotel, das im Zusammenhang mit dem Kurbetrieb in Bad Sachsa zu sehen ist, soll um ein Schwimmbad erweitert werden können. Da die überbaubaren Flächen in der bisherigen Bebauungsplanfassung dies nicht zulassen, werden sie in der vorliegenden Änderung geringfügig nach Norden erweitert und miteinander verbunden.

Während der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass das vorgesehene Schwimmbad nicht unter die Ausnahmeregelung innerhalb der Örtlichen Bauvorschrift fällt und somit ein Satteldach aufweisen müsste. Da es sich hier aber nur um einen eingeschossigen verbindenden Anbau handelt, der sich gestalterisch dem viergeschossigen Hotelbau unterordnet, muss hierfür die Forderung nach einem Satteldach nicht durchgesetzt werden. Daher wird die Örtliche Bauvorschrift entsprechend ergänzt. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung, durch die aber die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, so dass gemäß § 4a (3) Satz 4 im beschränkten Verfahren durchgeführt werden kann.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Insbesondere an den textlich zugelassenen Nutzungen wird ebenso festgehalten wie an der Bestimmung, nach der der Halbsatz des § 19 (4) Satz 2 BauNVO „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden“ nicht anzuwenden ist.

4. Örtliche Bauvorschrift

An der Bestimmung der Örtlichen Bauvorschrift wird grundsätzlich festgehalten. Allerdings werden die Ausnahmebestimmungen genauer und weitgehend gefasst, da lediglich für die Hauptgebäude selbst und in ihrer grundsätzlichen Gestaltung die Anforderungen hinsichtlich der Dachgestaltung gelten sollen.

5. Zur Verwirklichung der 9. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hindenburgstraße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeisterin