

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Ordnungs- und Bauamt
Az.: **61 26 06/10**

Bad Sachsa, 26. Mai 2017

R A T S V O R L A G E

Drucksache Nr. 6/17 zu TOP 12.

über den

☒	Bauausschuss	-	Sitzung vom 06.03.2017, TOP 6
☐	Finanz-, Wirtschafts- und Tourismusausschuss	-	Sitzung vom . .2017, TOP
☐	Forst- und Umweltausschuss	-	Sitzung vom . .2017, TOP
☐	Jugend-, Schul-, Kultur-, Sport- und Sozialausschuss		Sitzung vom . .2017, TOP
☒	Verwaltungsausschuss	-	Sitzung vom 16.03.2017, TOP 5a

Betreff

Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- 1. Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
- 2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**
- 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa möge die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschließen.
Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Begründung:

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgesetzte Nutzungen fest,

das bei einer Grundflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es wird eine Hauptfirstrichtung bestimmt, die parallel zur westlich angrenzenden Bismarckstraße verläuft. Eine Überschreitung der Grundfläche durch bestimmte Anlagen über das Maß von 50% über der Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

Um den Bedarf an weiteren Zimmern für den vorhandenen Hotelbetrieb decken zu können, soll das westliche Nebengebäude um zwei Geschosse aufgestockt werden können.

An den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift wird grundsätzlich festgehalten. Zusätzlich wird ein Mansarddach zugelassen, um aus gestalterischen Gründen das Gebäude nicht zu hoch aufragen zu lassen. Darüber hinaus werden die Ausnahmebestimmungen genauer und weitgehender gefasst, da lediglich für die Hauptgebäude selbst und ihrer grundsätzlichen Gestaltung die Anforderungen hinsichtlich der Dachgestaltung gelten sollen. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. 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 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

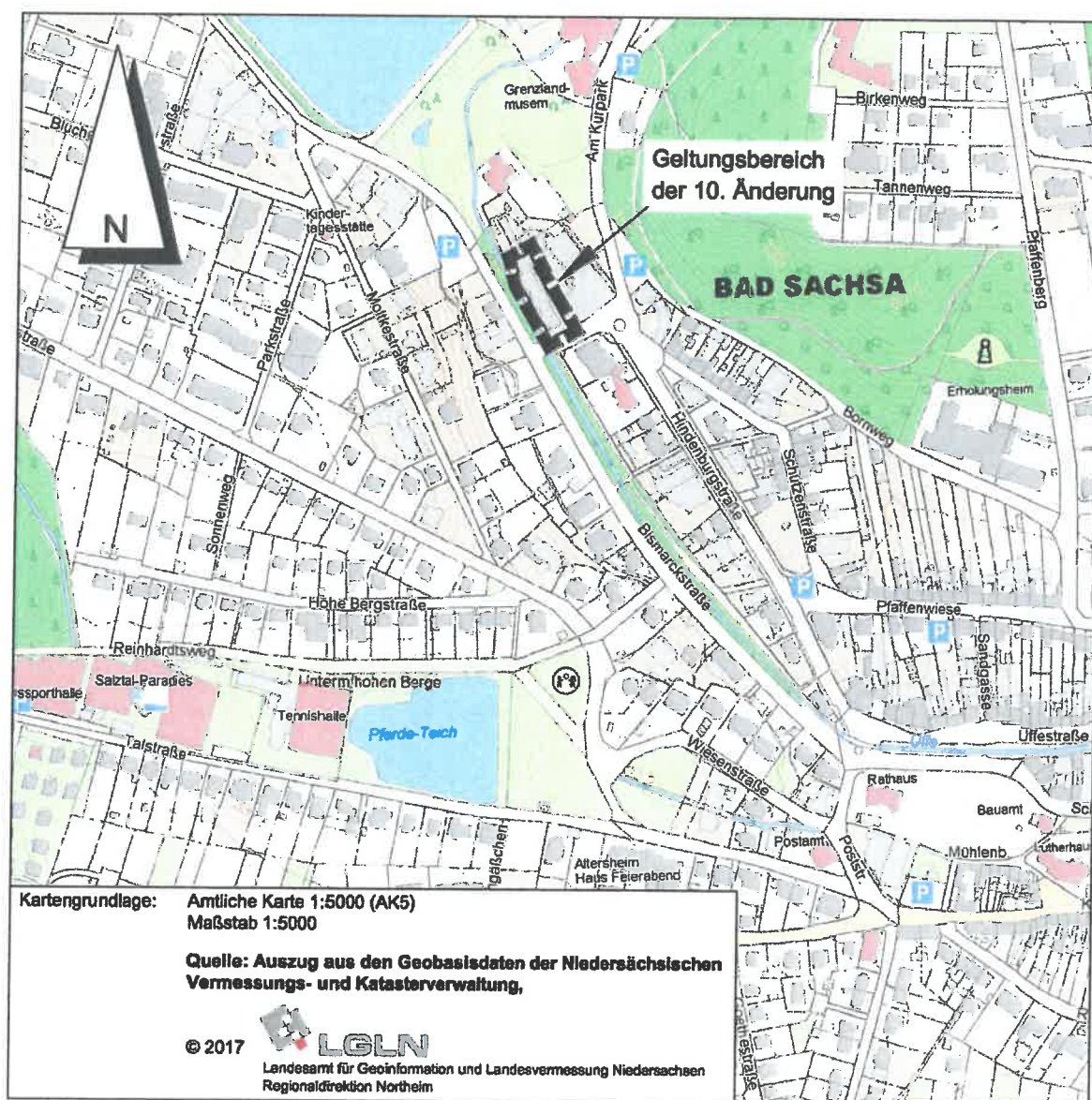
Dr. Hartmann

Anlage

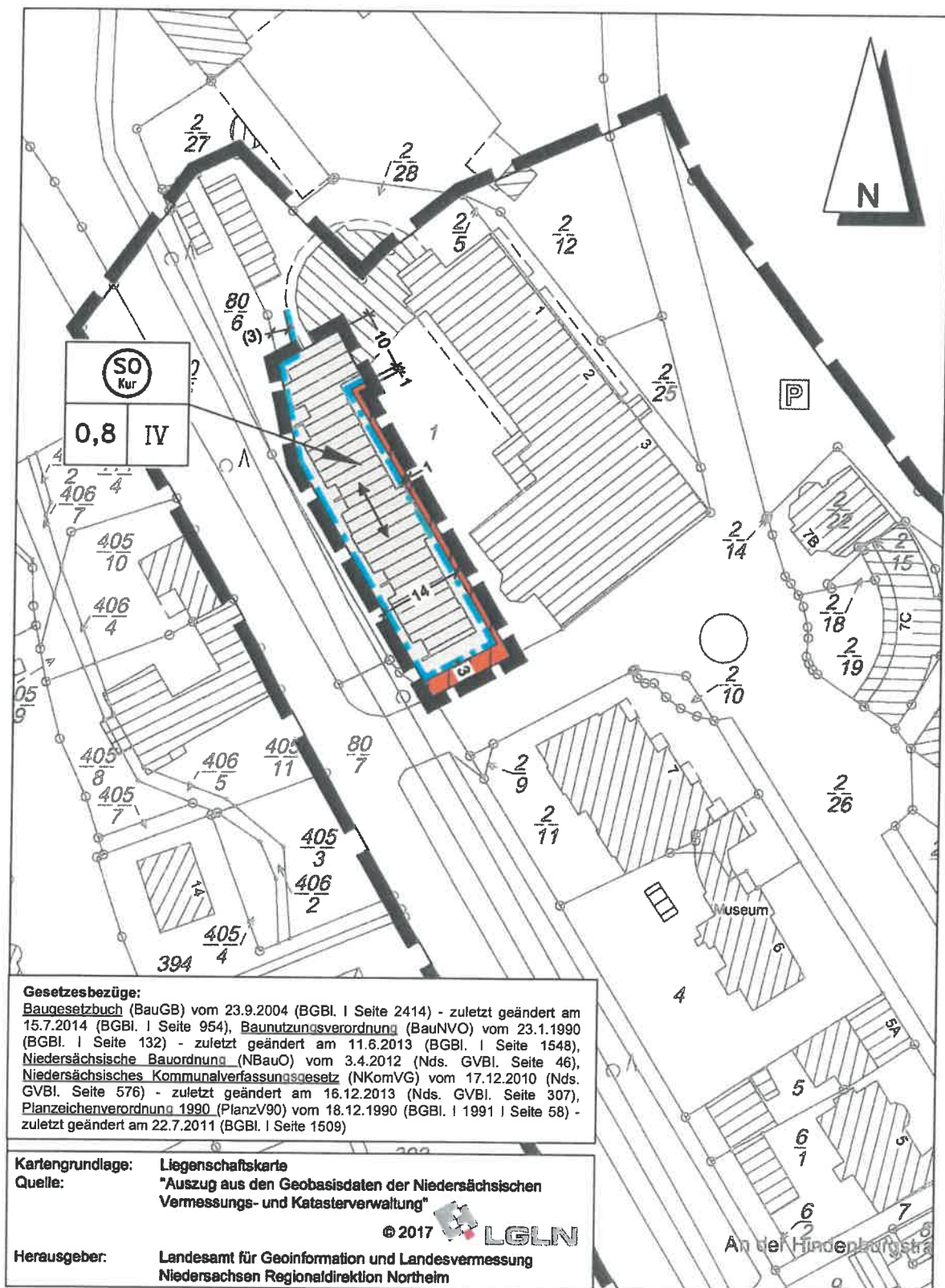
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
8.2.2017			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 1 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „HINDENBURGSTASSE“, 10. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 1 und Örtliche Bauvorschrift „Hindenburgstraße“, 10. 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)

0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

IV als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

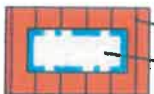
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

§ 2 Dachform

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und alternativ Mansarddächer 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“, 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bad Sachsa
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2017  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
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 Februar 2017). 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 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2017

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat den Bebauungsplan, 10. 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

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan, 10. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

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 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
„Hindenburgstraße“, 10. Änderung und Örtliche Bauvorschrift**

1. Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 10. 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)

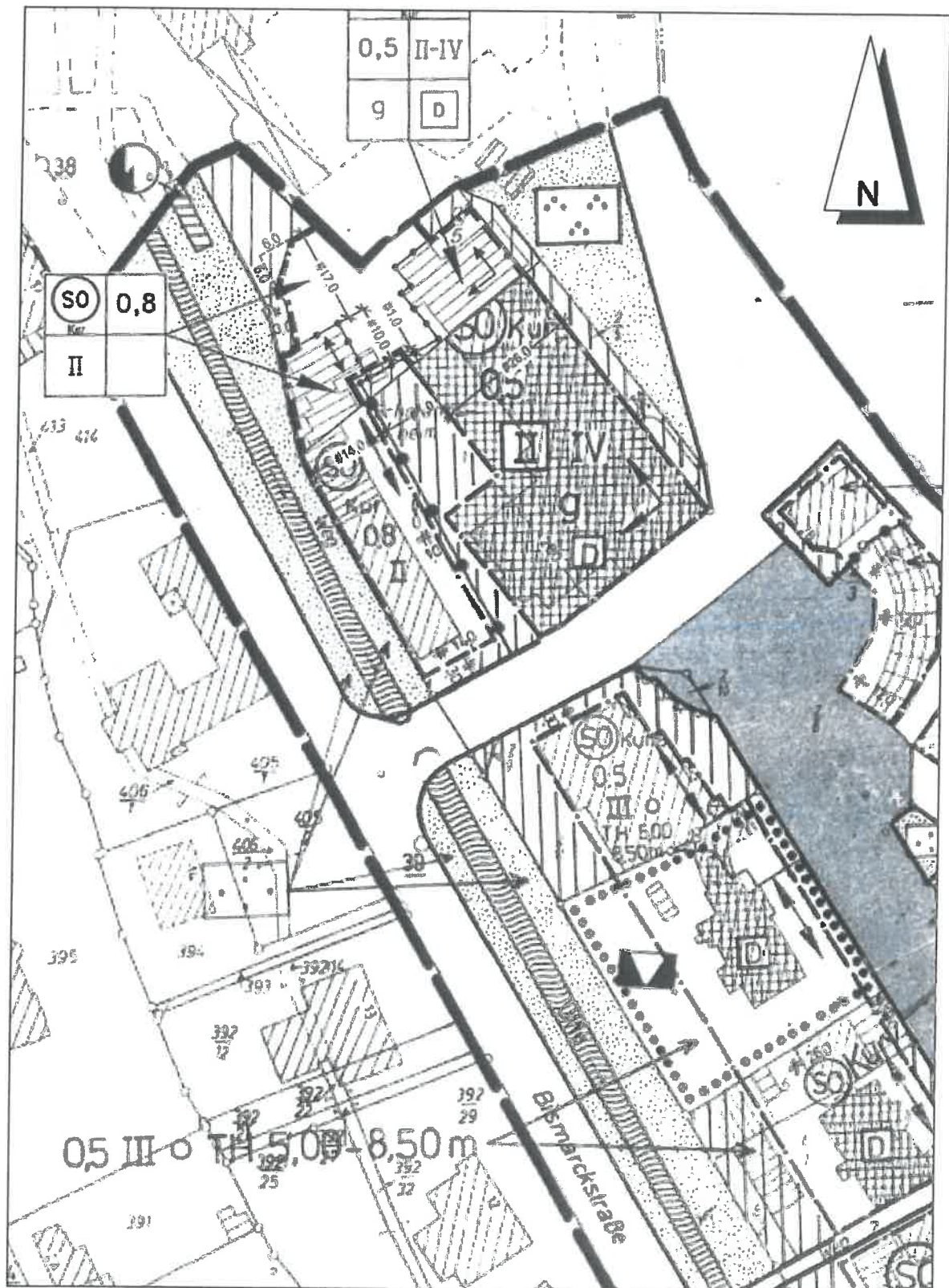
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ aus. Er ist durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich seiner 10. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es wird eine Hauptfahrrichtung bestimmt, die parallel zur westlich angrenzenden Bismarckstraße verläuft. 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“ in der Fassung der 6. Änderung
mit eingearbeiteter 9. Änderung, M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um den Bedarf an weiteren Zimmern für den vorhandenen Hotelbetrieb decken zu können, soll das westliche Hotelgebäude um zwei Geschosse aufgestockt werden können.

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. Zusätzlich wird ein Mansarddach zugelassen, um aus gestalterischen Gründen das Gebäude nicht zu hoch aufragen zu lassen. Anderenfalls müsste auf ein angestrebtes viertes Geschoss zusätzlich ein Satteldach aufgesetzt werden, während ein Mansarddach eine ausreichende Fläche beinhalten kann, um das vierte Geschoss innerhalb des Dachraums als Vollgeschoss aufnehmen zu können. Ein viertes Geschoss zuzüglich Mansarddachgeschoss ist dagegen nicht möglich, weil dort dann ein fünftes und damit unzulässiges Vollgeschoss entstünde.

Darüber hinaus werden die Ausnahmebestimmungen genauer und weitgehender gefasst, da lediglich für die Hauptgebäude selbst und in ihrer grundsätzlichen Gestaltung die Anforderungen hinsichtlich der Dachgestaltung gelten sollen.

5. Zur Verwirklichung der 10. 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 10. 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



Bürgermeister

STADT BAD SACHSA
Der Bürgermeister
Ordnungs- und Bauamt
Az.: **61 26 06/10**

Bad Sachsa, 14. Juni 2017

Nachtrag/Tischvorlage zur
RATSVORLAGE
vom 26. Mai 2017
Drucksache Nr. 16/17 zu TOP 12.

Betreff

Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- 1. Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
- 2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**
- 3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa möge die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschließen. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem **geänderten** Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Begründung:

Der mit der Ratsvorlage vom 26. Mai 2017 übersandte Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ basierte auf einem entsprechenden Schreiben des beauftragten Architekturbüros. Hierin war einerseits beschrieben, dass das westlich des Vital Hotels gelegene Gästehaus um zwei Vollgeschosse aufgestockt werden soll, andererseits war angegeben, das Dach aus gestalterischen Gründen als Mansarddach ausführen zu wollen. Aufgrund dieser Angabe wurde § 2 der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der zulässigen Dachform dahingehend ergänzt, dass alternativ Mansarddächer zulässig sein sollen. Wie mit Schreiben des beauftragten Architekten vom 08.06.2017 mitgeteilt, befindet sich im hinteren Gebäudeteil derzeit ein Walmdach. Dieses Dach soll, auch

nach der Aufstockung, wieder in Form eines Walmdaches ausgeführt werden, was aber nach dem bisherigen Entwurf der örtlichen Bauvorschrift nicht genehmigungsfähig wäre. Eine Visualisierung des geplanten Gebäudes ist in der Anlage beigefügt. Dementsprechend wurde die Entwurfsfassung des Planes um das Walmdach fortgeschrieben. Weitere Änderungen am Planentwurf wurden nicht vorgenommen.

Der Verwaltungsausschuss wurde in seiner Sitzung vom 13.06.2017 hinsichtlich des Erfordernisses der Anpassung der zugegangenen Ratsvorlage beteiligt.



Dr. Hartmann

Anlage



Architekturbüro Ohnesorge + Neitzke • Erikastraße 6 • 37431 Bad Lauterberg

Stadt Bad Sachsa

Bauamt

Bismarkt Str. 1

37441 Bad Sachsa

Stadt Bad Sachsa	
Eing. 28. DEZ. 2016	Anl.:
	20

Erikastraße 6

37431 Bad Lauterberg im Harz

☎ 05524 / 920 20 * Fax 05524 / 920 222

e-mail: info@neitzke-ohnesorge.de

Talstraße 10

37441 Bad Sachsa

*1 Exemplar für Bestätigung Bgm
unternehmen.
25/12.*

Unser Zeichen

Nei

Datum

10.11.2014

Projekt: Aufstockung des Gästehauses westlich des Hotelbaus
Göbel's Vital Hotel
Am Kurpark 1-3, 37441 Bad Sachsa

Bauherr: Göbel's Vital Hotel Bad Sachsa
Am Kurpark 1-3
37441 Bad Sachsa

Betreff: Änderung B-Plan Nr. 1 „Hindenburgstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Göbel, als Eigentümer des Vitalhotels Bad Sachsa, benötigt zum dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb des Hotels dringend zusätzliche Gästezimmer. Aus diesem Grund ist geplant, dass westlich zum Hotel gelegene Gästehaus entlang der Uffe um zwei Vollgeschosse (Vollgeschoss plus ausgebautes Dach als Vollgeschoss), wie auf den Plänen dargestellt, aufzustocken. Der B-Plan Nr. 1 „Hindenburgstraße“ schreibt für diesen Bereich eine maximal 2-geschössige Bebauung vor, welche das Gästehaus im Bestand mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss einhält. Diese vorhandene Bebauung bietet jedoch nur sehr begrenzt Möglichkeiten für die Schaffung neuer Gästezimmer. Aus diesem Grund bitten wir im Namen unseres Auftraggebers, Herrn Göbel, um Änderung des B-Planes auf eine 4-geschössige Bebauung für diesen Bereich. Das Gebäude würde sich bei einer 4-geschössigen Bebauung zum Bestand um ca. 3,0 m erhöhen. Die Sichtbeeinträchtigung durch die Erhöhung, im Besonderen auf das denkmalgeschützte Hotelgebäude bezogen, ist im Vergleich zum jetzigen Bestand geringfügig. Die sonstigen an dieser Seite liegenden Gebäude oberhalb der Hindenburgstraße, sind mit einer 3 bis 4-geschössigen Bebauung zulässig. Des Weiteren ist geplant, das Dach aus gestalterischen Gründen als Mansarddach auszuführen. Der B-Plan sieht für die Dachform gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° vor. Auch für diese Festsetzung bitten wir um Änderung auf Grundlage des Entwurfes.

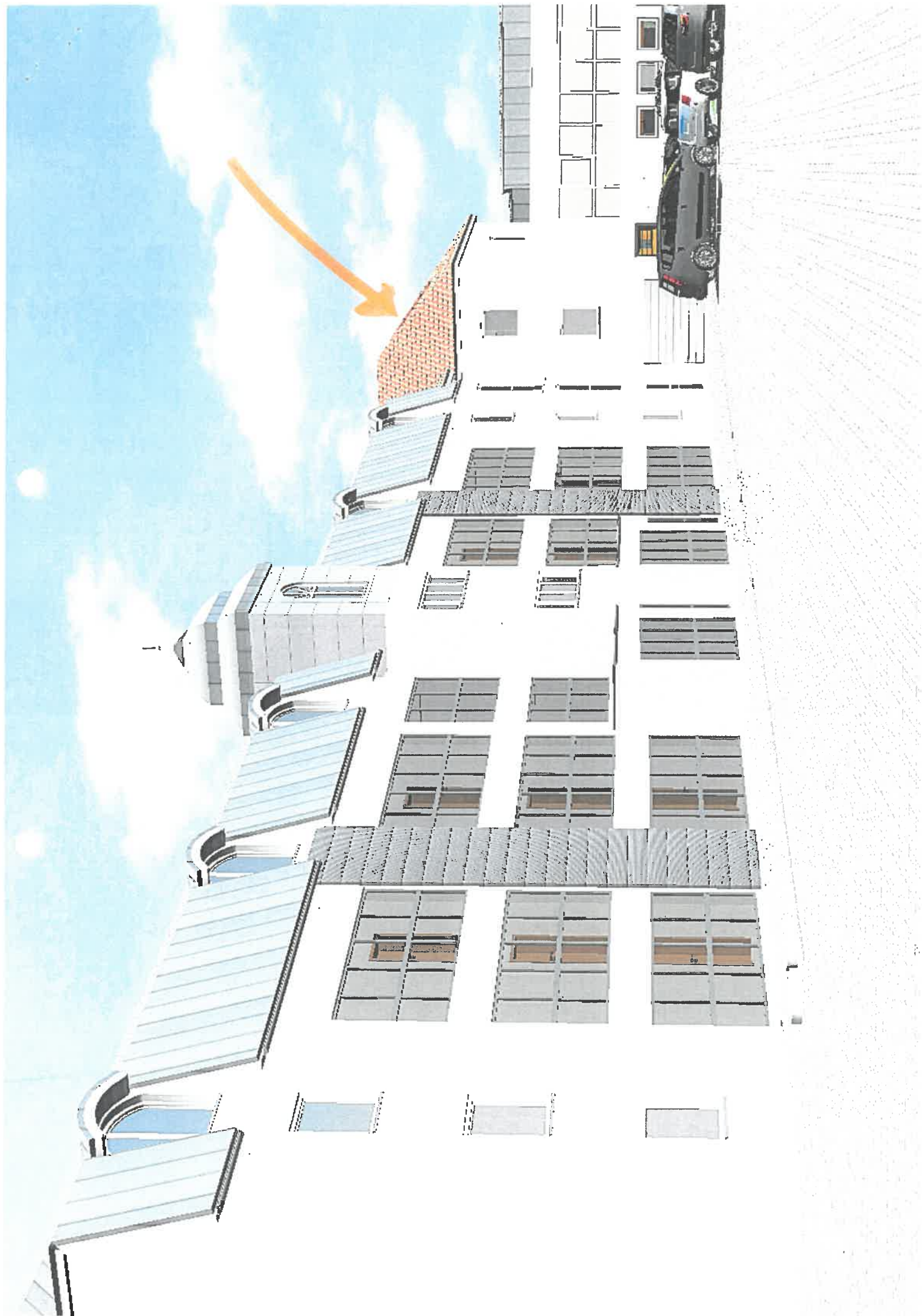
Bezüglich Bestand und geplante Aufstockung sind dem Schreiben Fotos und Zeichnungen beigelegt. Wir hoffen sehr, dass die gewünschten Änderungen des B-Planes durchgeführt werden können.

Gern stehe ich für einen Termin zur weiteren Erläuterung zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Architekt
Stefan Neitzke

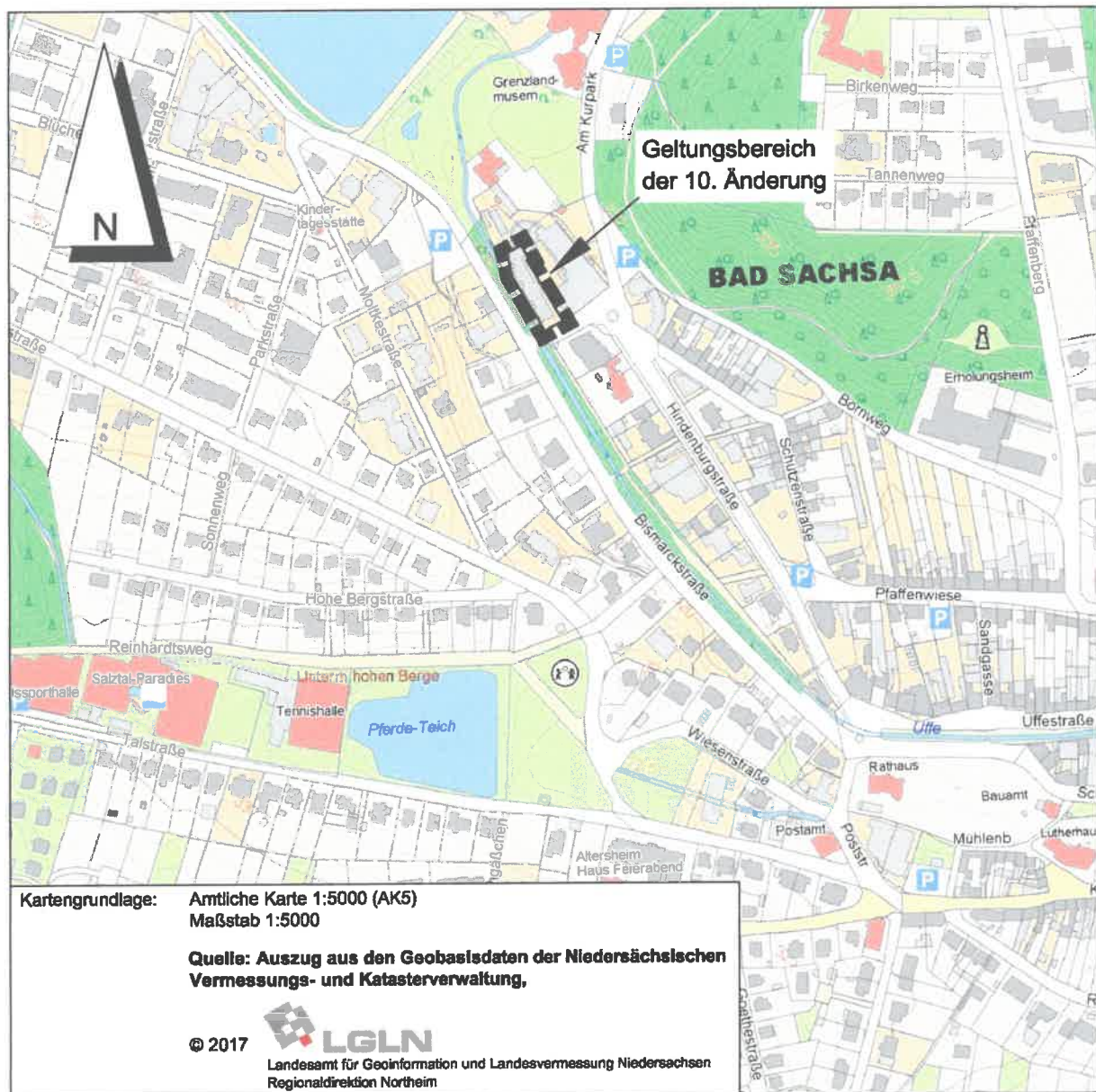


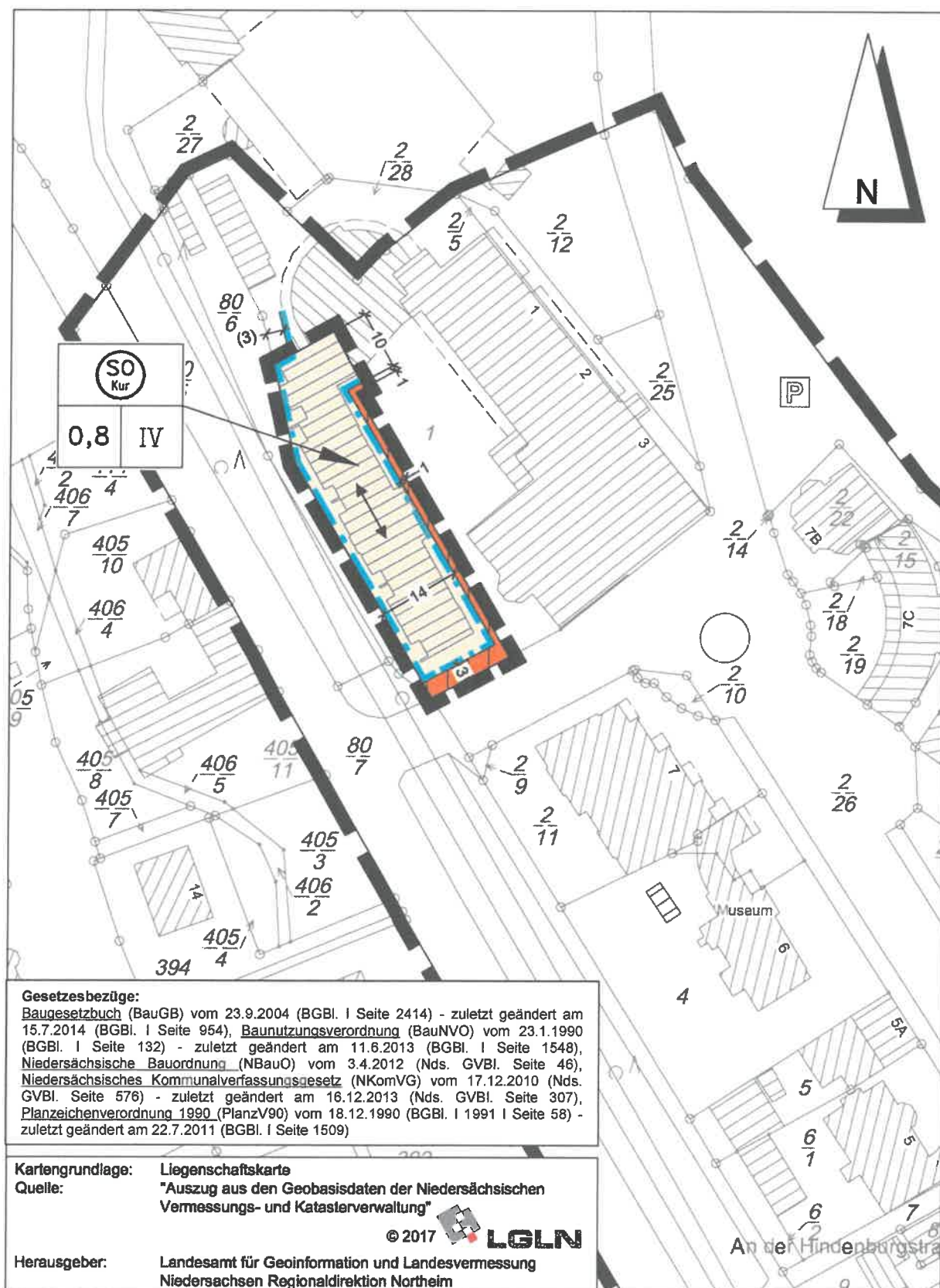


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
13.6.2017			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 1 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „HINDENBURGSTRASSE“, 10. ÄNDERUNG





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)

0,8

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

IV

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

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)



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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ der Stadt Bad Sachsa.

§ 2 Dachform

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und alternativ Mansarddächer und Walmdächer 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“, 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bad Sachsa
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2017  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
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 Februar 2017). 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 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2017

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. 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 10. 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

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Sachsa hat den Bebauungsplan, 10. 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

Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan, 10. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

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 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
„Hindenburgstraße“, 10. Änderung und Örtliche Bauvorschrift**

1. Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 10. 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)

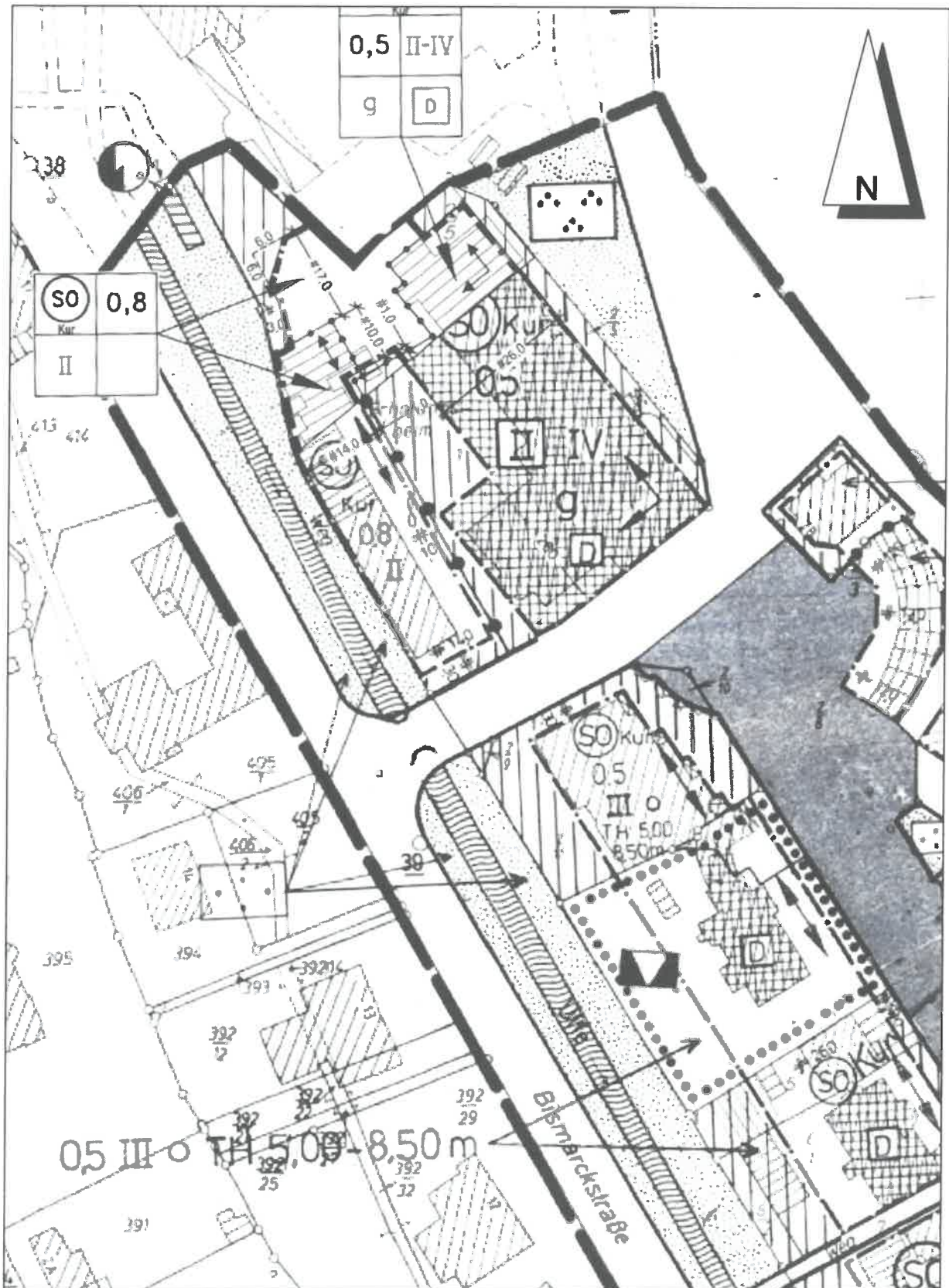
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ aus. Er ist durch den Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich seiner 10. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es wird eine Hauptfirstrichtung bestimmt, die parallel zur westlich angrenzenden Bismarckstraße verläuft. 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“ in der Fassung der 6. Änderung
mit eingearbeiteter 9. Änderung, M 1 : 1.000**



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Um den Bedarf an weiteren Zimmern für den vorhandenen Hotelbetrieb decken zu können, soll das westliche Hotelgebäude um zwei Geschosse aufgestockt werden können.

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. Zusätzlich wird ein Mansarddach zugelassen, um aus gestalterischen Gründen das Gebäude nicht zu hoch aufragen zu lassen. Anderenfalls müsste auf ein angestrebtes viertes Geschoss zusätzlich ein Satteldach aufgesetzt werden, während ein Mansarddach eine ausreichende Fläche beinhalten kann, um das vierte Geschoss innerhalb des Dachraums als Vollgeschoss aufnehmen zu können. Ein viertes Geschoss zuzüglich Mansarddachgeschoss ist dagegen nicht möglich, weil dort dann ein fünftes und damit unzulässiges Vollgeschoss entstünde.

Davon abgesehen wird auch ein Walmdach zugelassen, weil an einer Beschränkung auf Satteldächer nicht mehr festgehalten werden soll. Stattdessen sollen weitere Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Darüber hinaus werden die Ausnahmebestimmungen genauer und weitgehender gefasst, da lediglich für die Hauptgebäude selbst und in ihrer grundsätzlichen Gestaltung die Anforderungen hinsichtlich der Dachgestaltung gelten sollen.

5. Zur Verwirklichung der 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Hindenburgstraße“

vom bis einschließlich

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

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister