

V o r l a g e

**für den Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss
zu TOP 7.**

Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Beschluss zur Aufstellung der 11. 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

Im Bereich der Schützenstraße soll die verhältnismäßig schmale überbaubare Fläche erweitert werden, um eine bauliche Nutzung durch Hauptgebäude auch im rückwärtigen Bereich zuzulassen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten unverändert. Lediglich die maximale Traufhöhe wird allgemein mit 6,0 m festgelegt, um eine nachvollziehbare Einheitlichkeit zu gewährleisten. Zusätzlich wird ein notwendiger Höhenbezug in die textliche Festsetzung zur Traufhöhe eingefügt, der sich so, wie in jedem Bauantrag erforderlich, auf den gewachsenen Boden bezieht. Ein allgemeiner Höhenbezug ist auf Grund der Höhenungleichheit des Geländes nicht sinnvoll möglich, so dass hier eine individuelle Lösung erforderlich ist. Zur Klarstellung wird festgelegt, dass Einzelhandel keine Großflächigkeit erreichen darf, weil hierfür andere Planungsanforderungen gestellt werden müssten.

Der bislang im Bebauungsplan, zwischen Bornweg und Pfaffenwiese, festgesetzte Parkplatz ist nicht angelegt worden. Der Bedarf hierfür ist entgegen der ursprünglichen Annahme nicht entstanden, so dass die dafür vorgesehene Fläche nunmehr in das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden soll. Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen, die überbaubaren Flächen werden zusammengeführt, so dass eine einheitliche und zusammenhängende Nutzbarkeit geschaffen wird. Eine innere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls können Erschließungen rückwärtiger Flächen auf privater Grundlage erfolgen.

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift werden ebenfalls übernommen und sind nicht Gegenstand einer Änderung. Die Planung unterstützt die raumordnerische Vorgabe der angestrebten Nachverdichtung des Innenbereichs. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt.

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.

Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgende Beschlussfassung zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

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.

Der Bürgermeister


(Q u a d e)

Anlage



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Sondergebiete, Kur
(§ 10 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt



Traufhöhe als Höchstmaß

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



offene Bauweise



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche



bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche



bebaubare Fläche

Textliche Festsetzungen

1. Im Sondergebiet „Kur“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen des Kurbetriebes
- Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaft
- Kinos
- Büros, Praxen
- Einzelhandelsgeschäfte unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels
- 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.

3. Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jeder Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) darf an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudeskörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser und für Dachaufbauten einschließlich Giebeln und Dachschindeln, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 11. 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 vorstehende 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 § 60 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.

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: *Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung*
© 2022 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Northem



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Bebauung



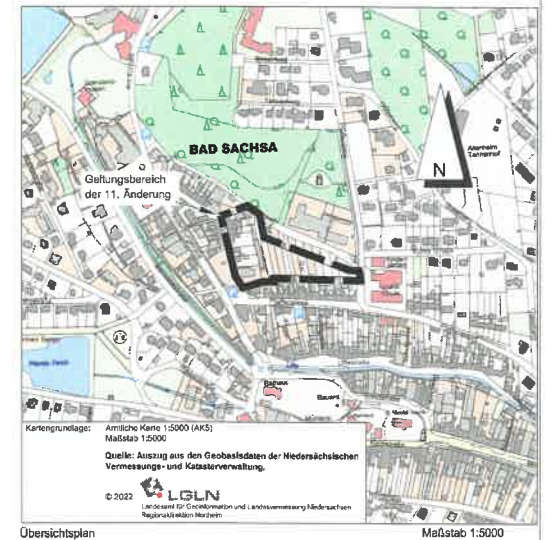
Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 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“, 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Gemeindefriedrich

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bad Sachsa
Flurstücke: 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45

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

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northem

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.11.2022).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Osterode am Harz, den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im JANUAR 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
LÖTHINGER STR. 15 · 30559 HANNOVER
Telefon (0511) 305591 · Fax (0511) 305592

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 11. 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 11. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 11. 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 (bei beschleunigten Verfahren) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 11. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 11. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen
*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

BAD SACHSA

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

HINDENBURGSTRASSE,
11. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990
IN DER JEWELIS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LÖTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB Satzungsamt 11.1.2022 / 1002				
---	--	--	--	--

Textliche Festsetzungen

- Im Sondergebiet „Kur“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen des Kurbetriebes
 - Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen
 - Schank- und Spelawirtschaft
 - Kinos
 - Büros, Praxen
 - Einzelhandelsgeschäfte unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels
 - Wohnungen mit Ausnahme von Wohnheimen
- 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.
- Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jeder Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) darf an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudekörpers mit dem gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Traufhöhen über Einfahrten zu Kellergaragen. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt weiterhin nicht für Zwerghäuser und für Dachaufbauten einschließlich Gauben und Dachelschnitte, wenn sie in der Summe nicht länger sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ der Stadt Bad Seelze.

§ 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

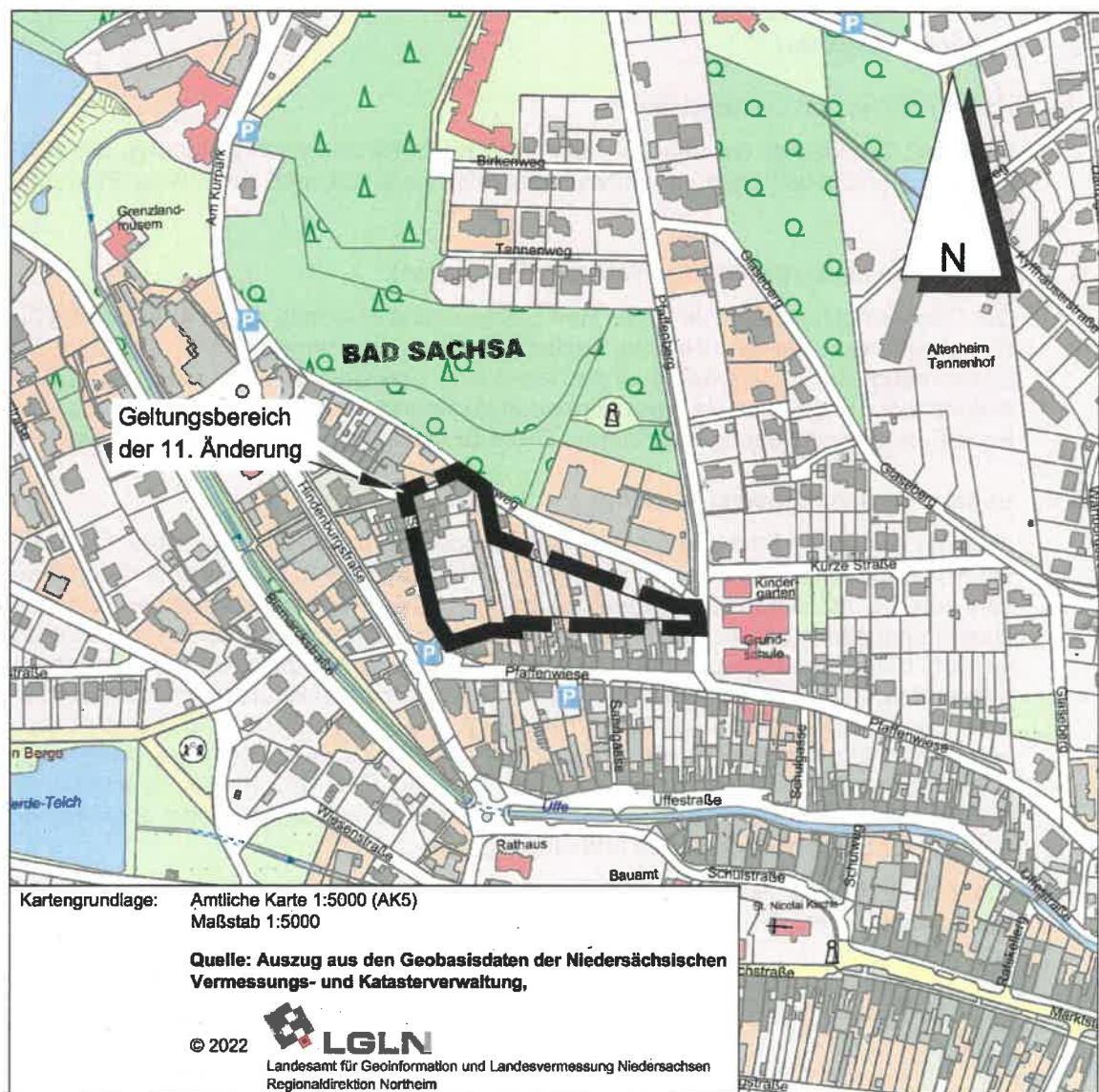
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
11.1.2023			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 1 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „HINDENBURGSTRAßE“, 11. ÄNDERUNG MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



1. Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Bad Sachsa zwischen Schützenstraße und Bornweg. 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.

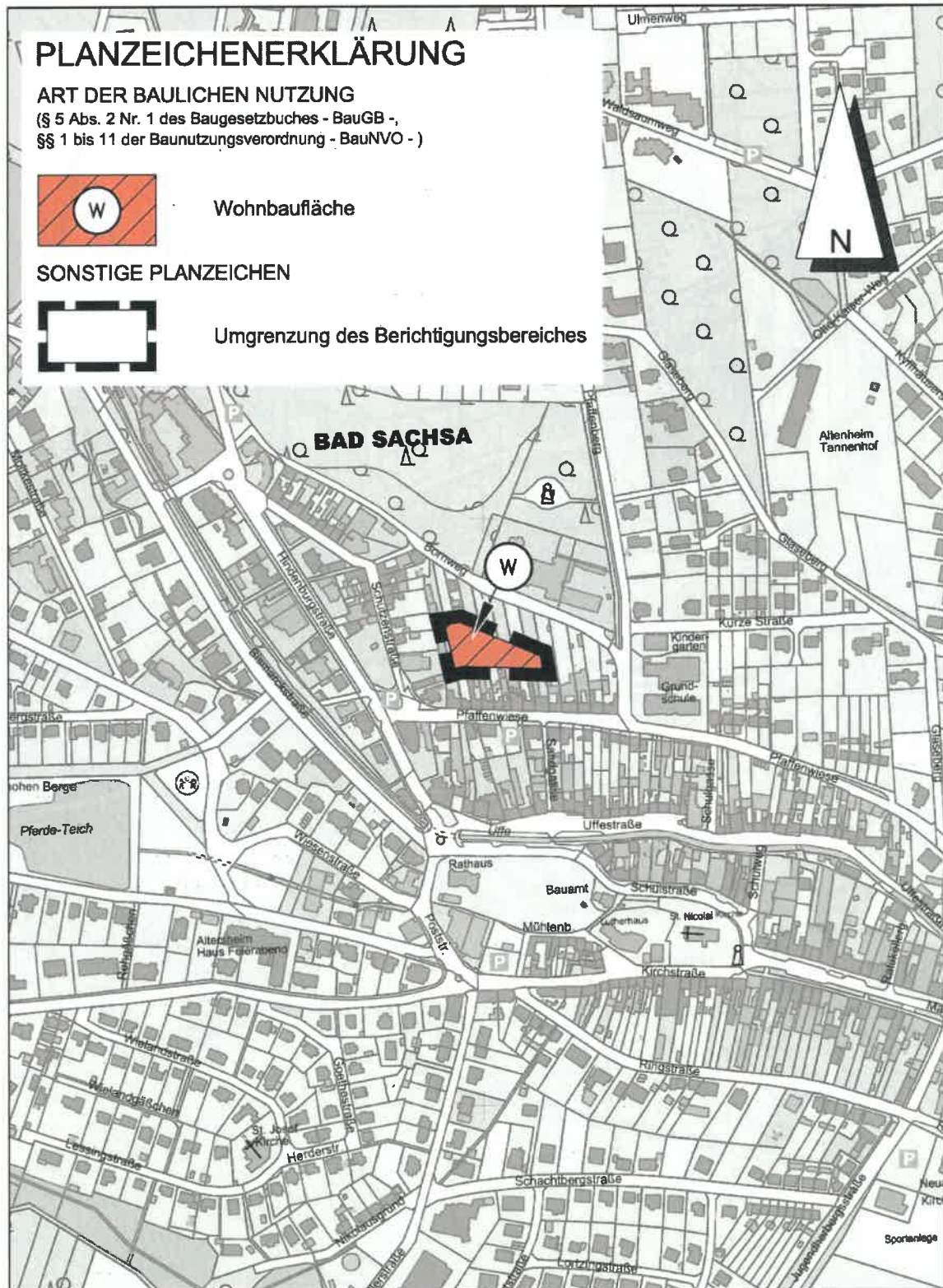
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa weist innerhalb seiner 4. Änderung für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ sowie östlich angrenzend eine Verkehrsfläche für einen Parkplatz aus. Aufgrund der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen. Diese Berichtigung wird im Folgenden dargestellt.

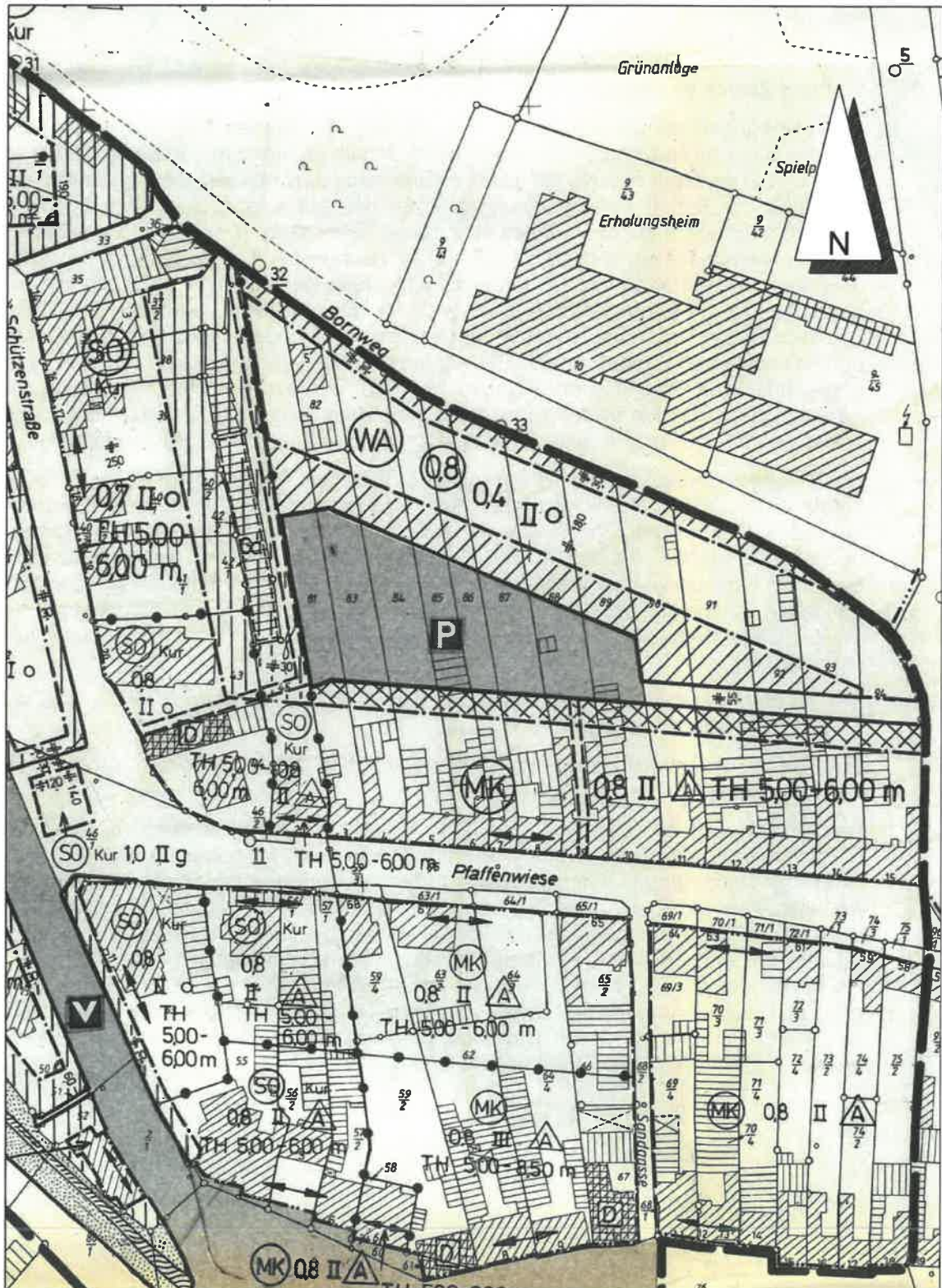
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Bereich seiner 11. Änderung ein Sondergebiet „Kur“ für textlich festgelegte Nutzungen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,7, im Süden led0,8 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Es wird hier eine Hauptfirstrichtung bestimmt, die parallel zur westlich angrenzenden Schützenstraße verläuft. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen ist ausgeschlossen. Die Traufhöhe ist mit Ausnahme für das durch Knotenschnur abgeteilte südliche Sondergebiet mit 5,0 bis 6,0 m festgelegt. Die überbaubare Fläche erstreckt sich in verhältnismäßig geringer Tiefe entlang der Schützenstraße; der rückwärtige Bereich beinhaltet eine Fläche für Garagen als Nebenanlagen. Eine Örtliche Bauvorschrift erfordert Satteldächer innerhalb mit einem bestimmten Neigungsbereich, beinhaltet aber etliche Ausnahmen für besondere Gebäude und Gebäudeteile.

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



**Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hindenburgstraße“
in der Fassung der 5. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000**



2.4 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Bauland bzw. Parkplatz festgesetzt. Das Sondergebiet ist intensiv bebaut, während das bisherige Parkplatzgelände nach wie vor als Gartenland genutzt wird. Einzelne Gartenhäuser sind vorhanden; ansonsten handelt es sich um Grasland.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Im Sondergebiet soll die verhältnismäßig schmale überbaubare Fläche erweitert werden, um eine bauliche Nutzung durch Hauptgebäude auch im rückwärtigen Bereich zuzulassen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten unverändert; es wird zur Klarstellung allerdings der Begriff Ferienwohnungen unter den zulässigen Beherbergungsbetrieben ergänzt, auch wenn sie auch ohnedies zulässig sein sollten (Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 20.5.1987 – Aktenzeichen 1 A 124/86, BRS Nr. 37). Lediglich die maximale Traufhöhe wird allgemein mit 6,0 m festgelegt, um eine nachvollziehbare Einheitlichkeit zu gewährleisten. Zusätzlich wird ein notwendiger Höhenbezug in die textliche Festsetzung zur Traufhöhe eingefügt, der sich so, wie in jedem Bauantrag erforderlich, auf den gewachsenen Boden bezieht. Ein allgemeiner Höhenbezug ist auf Grund der Höhenungleichheit des Geländes nicht sinnvoll möglich, so dass hier eine individuelle Lösung erforderlich ist. Zur Klarstellung wird festgelegt, dass Einzelhandel keine Großflächigkeit erreichen darf, weil hierfür andere Planungsanforderungen gestellt werden müssten.

Der bislang im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz ist nicht angelegt worden. Der Bedarf hierfür ist entgegen der ursprünglichen Annahme nicht entstanden, so dass die dafür vorgesehene Fläche nunmehr in das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden soll. Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen, die überbaubaren Flächen werden zusammengeführt, so dass eine einheitliche und zusammenhängende Nutzbarkeit geschaffen wird. Eine innere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Gegebenenfalls können Erschließungen rückwärtiger Flächen auf privater Grundlage erfolgen.

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift werden ebenfalls übernommen und sind nicht Gegenstand einer Änderung.

Die Planung unterstützt die raumordnerische Vorgabe der angestrebten Nachverdichtung des Innenbereichs.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. 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. Der Grenzwert gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 11. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

4.4 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,8700 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet 0,3832 ha

Sondergebiet Kur 0,4868 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 11. 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

