

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**SO** Sondergebiete, Kur  
(§ 10 BauNVO)

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

**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstzahl

**0,8** Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse  
**II** als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 5,00-6,00m Traufhöhe als Höchstmaß

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

**O** 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes  
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 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 Dachesschnitte, 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, Hauseingangstreppe, 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.

Gesetzesbezüge

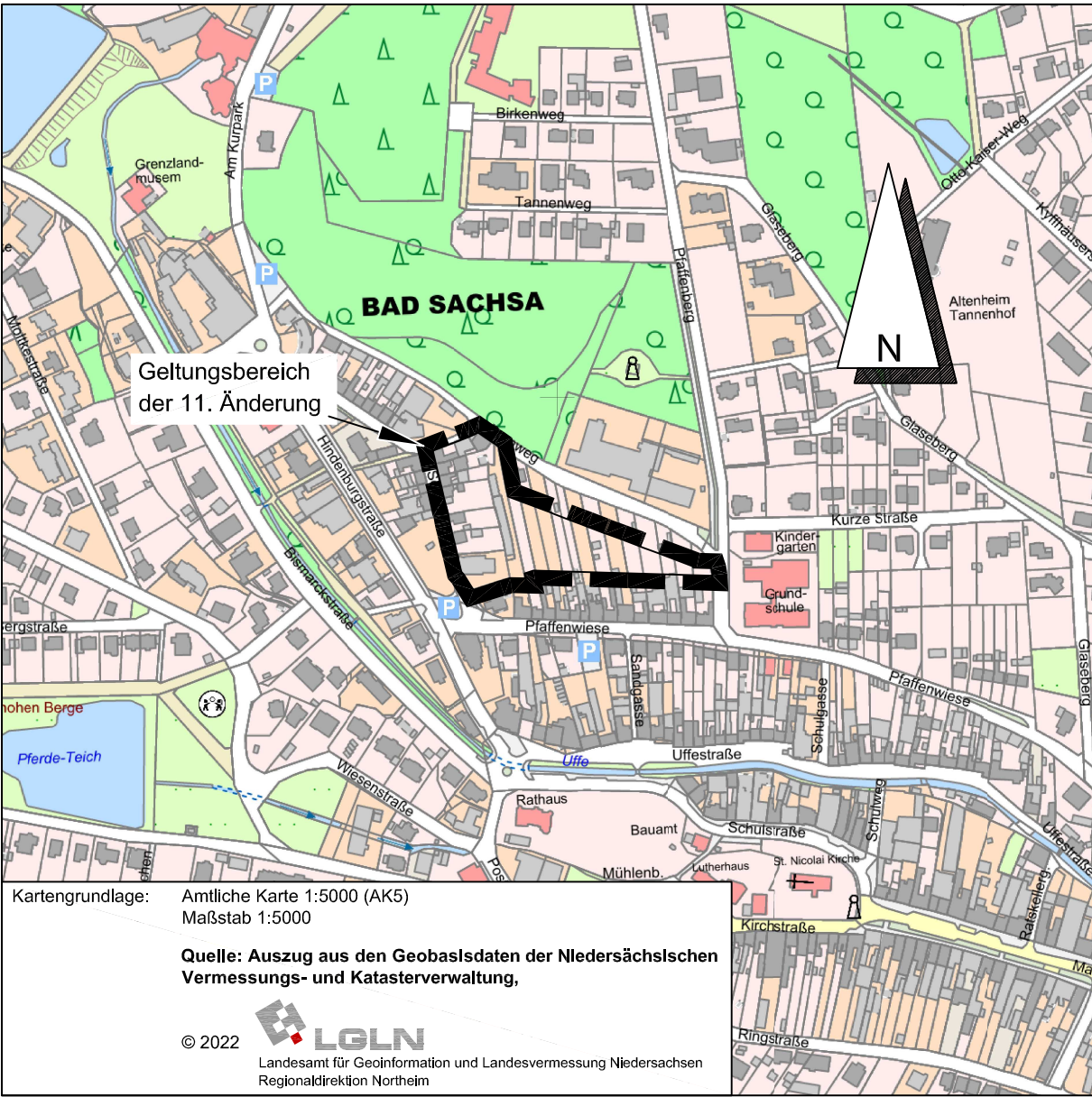
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 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 Northeim

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung**  
**Flurgrenze**  
**Flurstücksgrenze**  
**Höhenlinie über N.N.** (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)



Übersichtsplan

Maßstab 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

Gemeindedirektor

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: 36, 36, 36, 37, 38, 40, 40, 41, 41, 42, 42, 43, 43, 45

© 2022 LGLN  
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 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 vom  
Hannover im JANUAR 2023

BÜRO KELLER  
Büro für städtebauliche Planung  
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover  
Telefon (0511) 522530 · Fax 522582

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 ausgelegen.

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 ausgelegen.

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

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 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 JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

|                                            |  |  |  |  |  |
|--------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB |  |  |  |  |  |
| bearbeitet am:<br>11.1.2023 / ODE          |  |  |  |  |  |