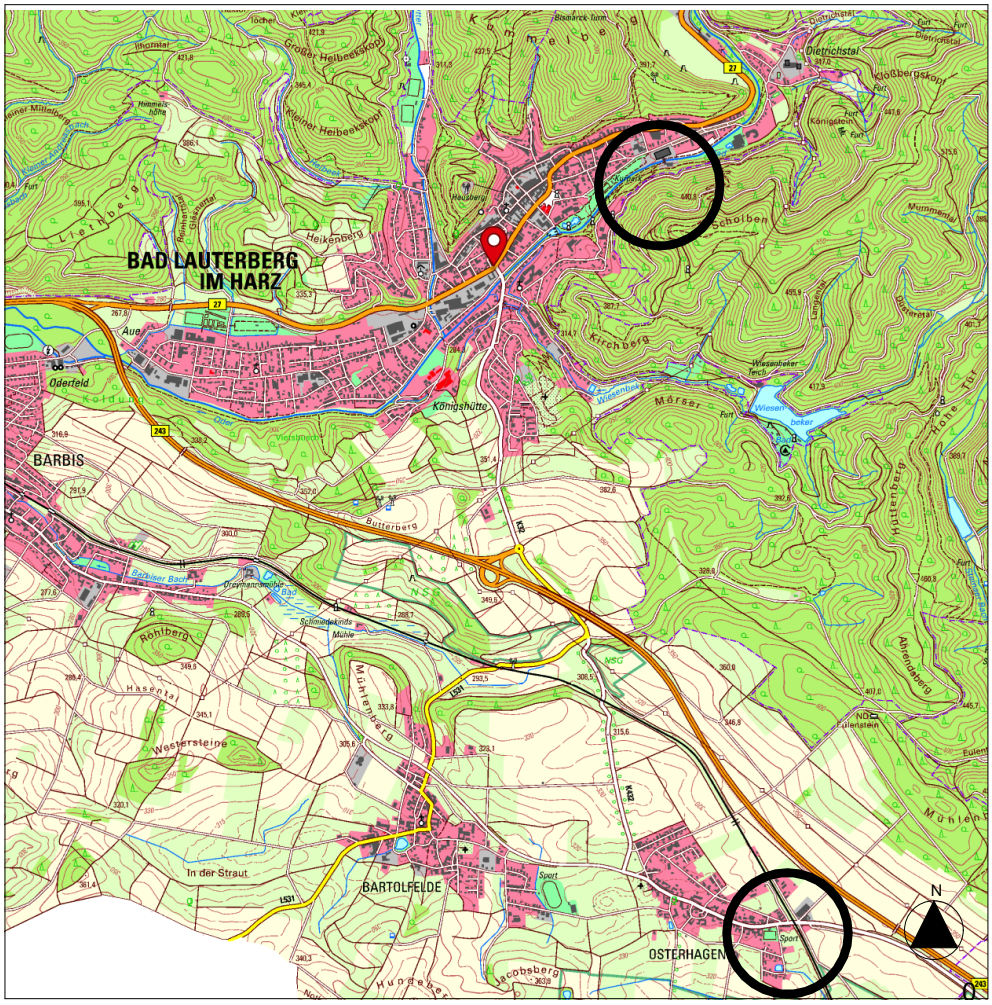
Stadt Bad Lauterberg im Harz

Bebauungsplan Nr. 10
"REVITA/ Promenade"
mit örtlicher Bauvorschrift
6. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © Jahr 2021

LGLN

Bearbeitung:

Planungsbüro Kreutz

Bauleitplanung

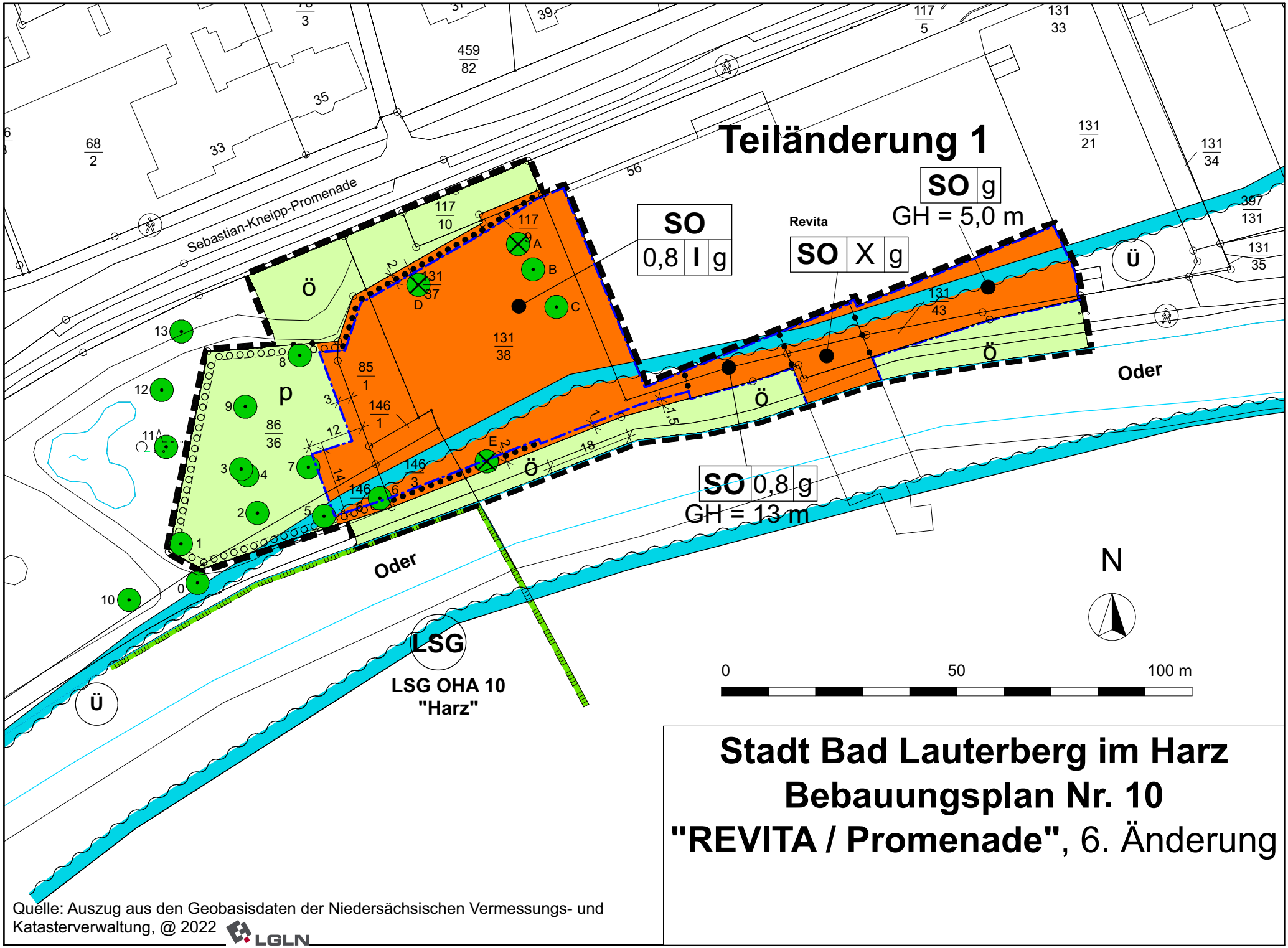
Wilhelmshavener Straße 6F · 30167 Hannover

☎ 0511/15333

✉ harry.kreutz@outlook.de

-Vorlage für den Satzungsbeschluss-

08. Januar 2025



Stadt Bad Lauterberg im Harz
Bebauungsplan Nr. 10
"REVITA / Promenade", 6. Änderung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, @ 2022 LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, @ 2022

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
SO Zweckbestimmung: Hotel

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH = 13 m	Gesamthöhe baulicher Anlagen
g	geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze

Grünflächen

Grünflächen
ö = öffentlich: Kurpark
p = privat: Liegewiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1-9 — Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes
Standort vermessener Bäume

B+C — Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes
Standort nicht vermessener Bäume (vgl. Begründung Abschnitt VI.)

A+D+E — Flächen mit zu fällender Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)

1. In dem **sonstigen Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sind alle hotelspezifische bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig.

2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im SO die zulässige Grundfläche einschließlich der Grundfläche der in Satz 1 des Abs. 4 bezeichneten Anlagen bis zu höchstens einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

3. Bei den festgesetzten Gesamthöhen (GH) der baulichen Anlagen gelten nachfol gende Bezugspunkte. Bei der GH = 13,0 m gilt als Bezugsebene die Oberkante-Fertigfußboden (OKFB des Erdgeschosses von 301,25 m üNN + 13,o m) auf der direkten Westseite des bestehenden Hotels. Bei der GH = 5, 0 m gilt die OKFB des Erdgeschosses von 306,25 m + 5,0 m auf der direkten Südseite des Hotels.

4. Innerhalb der **privaten Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **“Liegewiese“** ist ein Kneippwasserbecken bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zulässig.

5a. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Liegewiese“** sind drei Laubbäume entsprechend der Pflanzliste **“Laubbäume“** anzupflanzen.
Randlich ist die Liegewiese mit einer Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Hier ist eine Eibenhecke zu pflanzen.

5b. Die eingemessenen Laubbäume (1 bis 9) innerhalb der **TÄ1** sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern von diesen Bäumen doch welche gefällt werden, sind sie entsprechend der Pflanzliste **„Laubbäume“** innerhalb der TÄ1 zu ersetzen. Bei einem vorhandenen Stammumfang eines zu fällenden Baumes von bis zu 50 cm in 1,0 m Höhe gemessen sind zwei neue Bäume und über 50 cm drei Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste „Laubbäume“

(Heister, 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 -16 cm Durchmesser)

Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides	Eberesche	Sorbus auccuparia
Bergahorn	Acer pseudo platanus	Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata		

6a. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen TÄ2 (Flurstück 186, Flur 17) zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine naturnahe Streuobstwiese anzulegen. Dabei sind nur Obstbäume alter Sorten entsprechend der Pflanzliste **„Obstbäume“** zu verwenden. Die Obstbäume in Reihe in einem Abstand von 10 m beginnend in einem Abstand von 5,0 m vom Straßenrand Am Pfingstanger zu pflanzen.

Die Fläche für Maßnahmen ist flächig einzusäen. Als Saatgut ist die Regelsaatgut-
Mischung RSM 8.1 „Artenreiches Extensivgrünland“ zu verwenden.

Pflanzliste **„Obstbäume“**

(Hochstamm, 3x v., StU 10-12 cm)

Apfel	Birne	Kirsche
Freiherr von Berlepsch	Alexander Lucas	Große Schwarze Knorpelkirsche
Schöner aus Boskoop	Gute Luise	Büttner Rote Knorpelkirsche
Goldparmäne	Pastorenbirne	
Jakob Lebel		
Kaiser Wilhelm, Weißer Klarapfel		

6b. Am östlichen Ende des Flurstücks 186 zur Bahnstrecke ist in einer Tiefe von 5,0 m in gesamter Breite des Flurstücks eine heckenhafte Struktur aus heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen entsprechend der Pflanzliste **„Sträucher“** anzulegen.

Pflanzliste **„Sträucher“**

(2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm; Pflanzdichte 4 Sträucher je 5 m² Fläche)

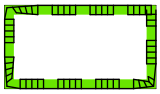
Heckenrose	Rosa canina	Weigelie	Weigela
Brombeere	Rubus fruticosus agg.	Hasel	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Schlehe	Prunus spinosa
Berberitze	Berberis Vugaris		
Trauben-Holunder	Sambucus vacemosa		

7. Alle Kompensationsmaßnahmen wie die Anpflanzungen innerhalb **TÄ1** und der **TÄ2** sind vom Eigentümer, die durch bauliche Maßnahmen innerhalb der **TÄ1** verursacht werden, in der auf die Fertigstellung der 1. Baumaßnahme oder der Genehmigung eines baugenehmigungspflichtigen Vorhabens i. S. des § 2 Abs. 1 NBauO folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzulegen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer **ihrem Wuchscharakter entsprechend** zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahmen

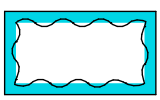
1. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA/Promenade“ liegt im Naturpark Harz und ist nachrichtlich übernommen.

2. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzes



Landschaftsschutzgebiet „Harz“, LSG OHA 10

3. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA/Promenade“ befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: Überschwemmungsgebiet

4. Die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen befrachtet. Dies kann eine Verwertung des Bodens einschränken, insbesondere bei Verwertung außerhalb des Grundstückes, auf dem der Boden gefallen ist. Da eine zeichnerische Kennzeichnung der belasteten Flächen den gesamten Änderungsbereich betrifft, wird zugunsten der besseren Lesbarkeit die Eigenschaft des Bodens nur textlich dargestellt. Auf den Abschnitt II. 3.b) „Flächenhafte Bodenbelastungen“ in der Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wird hingewiesen.

5. Unmittelbar östlich an das Hotel REVITA sowie des Änderungsbereichs angrenzend befindet sich die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasste Altablagerung „Bad Lauterberg“, Anlagennummer 156 002 4018. Die Ausdehnung von Altablagerungen wurde bei den vor Jahrzehnten vorgenommen Aufnahmen meist nicht flächenscharf festgestellt, so dass insbesondere in Randbereichen Abweichungen möglich sind. Aufgrund dessen sind Bauarbeiten in Randbereich des östlichen Änderungsbereich (TÄ1) nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis Göttingen, untere Abfallbehörde, nur unter gutachterlicher Begleitung zulässig. Bei Auffälligkeiten im Zuge von Baumaßnahmen (Bodenverfärbungen, Müllbestandteile, Geruch, etc.) sind die Arbeiten zu Unterbrechen und weitere Vorgehen ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „REVITA/Promenade“ und die Begründung dazu wurden aus gearbeitet vom Planungsbüro Kreutz, Hannover.

Hannover, den 08.01.2025

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung
Wilhelmshavener Straße 6 F
30167 HANNOVER
Tel.: 0511/15333