

# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## Anlage 7

### Baubeschreibung (gem. NBauO vom 03.04.2012)

#### TEIL 1 - KONZEPT

#### BETRIEBS- / MAßNAHMENBESCHREIBUNG

##### 1. Nutzungskonzept

Die Grundstückseigentümerin **TTV Ferienpark Braunlage GmbH, Straße des 20 Juli, 37441 Bad Sachsa** plant die Errichtung, sowie den Betrieb einer Ferienanlage für 146 Gäste mit Restaurant, sowie einer Wohnung für Personal.

Der Betrieb des Ferienparks soll durch 27 Angestellte sichergestellt werden, von denen 7 in Vollzeit und 20 in Teilzeit und teilweise im Schichtbetrieb beschäftigt werden sollen. Gleichzeitig werden ca. 12 bis 17 angestellte Mitarbeiter auf dem Gelände tätig sein.

Es ist geplant, Dienstleistungen, die nicht auf dem Gelände angeboten werden können, z. B. Wäscheservice oder Ähnliches, an ortsansässige Dienstleister abzugeben.

Die Betriebswohnung soll dauerhaft, nach Möglichkeit an, im Ferienpark Tätige, vermietet werden.

##### 2. Bewirtungskonzept

die Organisation und Belegung der Ferienhäuser und Apartments findet in der zentralen Rezeption im Haupthaus statt.

Die Bewirtung der Feriengäste wird im Dreischichtbetrieb organisiert:

- Morgens wird Frühstück, insbesondere für die Apartment-Gäste im zentralen Gastraum angeboten, sowie evtl. und saisonal Lunchbox-Service
- anschließend gibt es saisonabhängig ein Mittagstisch-Angebot mit kleiner Küche, das in Cafe-Betrieb übergeht und auch externen Gästen zur Verfügung stehen soll
- am Abend öffnet das Restaurant mit Vollküche, das ebenfalls auch externe Gäste ansprechen soll und evtl. Barbetrieb

Der Frühstücks- / Restaurantbereich ist für 58 Personen ausgelegt und verfügt über eine Vollküche mit den entsprechenden technischen Lüftungs-, Abluft- und Fettabscheider-Einrichtungen.

Im Sommer soll die Terrasse zusätzlich min. 36 weitere Plätze bieten.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## Baubeschreibung (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### 3. Städtebauliche Grundstücksorganisation

Die Anlage ist in 6 „Vierfach-Reihenhäuser“ und ein L-förmiges Hauptgebäude gegliedert. Je 2 der reihenhausartigen Gebäude bilden eine Gruppe um einen offenen Hof-Platz, auf dem jeweils unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden sollen. Die Durchwegung und Öffnung der Anlage und damit die Anbindung und Verzahnung mit der Nachbarschaft ist geplantes Ziel.

### 4. Gebäudestruktur / Materialkonzept

Sämtliche Gebäude werden in Holzrahmenbauweise aus vorgefertigten Teilen errichtet. Die Gebäudetrennwände bestehen aus Beton-Fertigteilen. Wegen der Waldrandnähe sind zusätzliche verstärkende Elemente innerhalb der Tragstruktur aus Stahlbeton oder Stahl geplant. Die Gebäude sind nicht unterkellert und sollen flach gegründet werden.

Die Holzrahmen-Aussenwände werden mit farbig lasiertem Holz verschalt. Die aussen teilweise sichtbaren Betonwände bleiben unbehandelt. Dächer werden mit beschichteter Zinkblech-Stehpfalzdeckung oder anthrazitfarbenen Ziegeln belegt. Die Solarpaneele sollen weitestgehend in die Dachflächen integriert werden.

### 5. Energie- / Lüftungskonzept

Die gesamte Ferienpark-Anlage wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Gas-Brennwerttechnik, das im Hauptgebäude untergebracht ist, mit Grundwärme versorgt. Ergänzend werden die Reihenhäuser mit Kaminöfen ausgestattet, die mit Holz befeuert werden. Elektrischer Strom soll weitestgehend über die Solarpaneele der Photovoltaik-Anlage erzeugt werden, der u. a. zur Erwärmung der Saunen in den Ferienhäusern, sowie zum Betrieb der Lüftungsanlagen genutzt werden kann.

Alle Gebäude werden mit Lüftungsanlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmeenergie-Rückgewinnung aus der Abluft ausgestattet. Die kontrolliert zugeführte vorgewärmte Zuluft wird in speziellen Filtersystemen vorgereinigt.

### 6. Nachhaltigkeit

Geplant ist die möglichst weitgehende Verwendung von natürlichen ökologischen Baumaterialien aus der Region. Dabei wird besonderer Augenmerk auf den Herstellungs-, Transport- und Instandhaltungs-Energieaufwand, sowie auf die Wiederverwendbarkeit der Baumaterialien gelegt. Die Verwendung von Holz als primären Bau- und Konstruktionsmaterial liegt aus diesem Grund nahe.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## **Baubeschreibung** (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### **TEIL 2 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE BAUBESCHREIBUNG**

#### **ERSTER TEIL Allgemeine Vorschriften**

##### § 1 Geltungsbereich

Sondergebiet gemäß § 10 (1) BauNVO, dass der Erholung dient mit der Zweckbestimmung: „Ferienhausgebiet“ (SO-FH) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ mit Örtlicher Bauvorschrift der Stadt Braunlage

##### § 2 Begriffe

Die 6 Apartment-Häuser werden in (3) Gebäudeklasse 3, als (4) Wohngebäude eingestuft.

Das Haupthaus wird in (3) Gebäudeklasse 3, als Sonderbau gem. (5) Pkt. 8. eingestuft

##### § 3 Allgemeine Anforderungen

Das Baugrundstück liegt in geringem Abstand zu einem als Wald ausgewiesenen Nachbargrundstück. Zum Schutz gegen herabfallende Äste, sowie umstürzende Bäume werden regelmäßige Kontrollen des Baumbestands durchgeführt und entsprechende Pflege und Entfernung des Totholzes vereinbart. Darüber hinaus werden die Gebäude mit zusätzlichen Verstärkungsmaßnahmen in der Tragwerk-Statik versehen. Ein entsprechender Statik-Nachweis wird geführt.

### **ZWEITER TEIL Das Grundstück und seine Bebauung**

##### § 4 Zugänglichkeit des Baugrundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlagen

Das Gebäude liegt in angemessener Breite an der Straße Kegelbahnweg. Sämtliche Gebäude werden direkt von dort erschlossen

Die geplante GFZ beträgt	0,44	
Die geplante GRZ beträgt	0,45	(einschl. Flächen gem. § 19.4 BauNVO)
Die geplante GRZ beträgt	0,22	(ohne Flächen gem. § 19.4 BauNVO)

Die Zufahrt zu den hausbezogenen Stellplätzen erfolgt direkt vom Kegelbahnweg aus, bzw. über kleine direkt am Kegelbahnweg angeordnete Platzflächen. Im übrigen Grundstücksbereich ist die Befahrung mit PKW nicht vorgesehen.

# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## Baubeschreibung (gem. NBauO vom 03.04.2012)

Das Grundstück ist in Längsrichtung fußläufig durchgehbar, sowie in Querrichtung mittig über einen Platz mit dem Fußweg Am Bodefall verbunden. An diesem Fußweg reihen sich auf dem Grundstück 3 weitere kleine Plätze unterschiedlicher Nutzung. Sämtliche Gebäude sind von der Feuerwehr direkt vom Kegelbahnweg aus, bzw. von den Straßenplätzen aus erreichbar.

### § 5 Grenzabstände

Die Abstandsflächen liegen sämtlich auf eigenem Grundstück, evt. zu einem sehr geringfügigen Teil auf öffentlichem Straßenland. Sie überschneiden sich nicht

### § 6 Hinzurechnung benachbarter Grundstücke

n. E.

### § 7 Abstände auf demselben Baugrundstück

n. E.

### § 8 Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen sind nicht geplant

### § 9 Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

Die nicht überbauten Flächen sind nicht versiegelt und teilweise mit Bäumen bepflanzt und als Grünfläche angelegt.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## **Baubeschreibung** (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### **DRITTER TEIL Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen**

#### § 10 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gesamtbaumasse ist in 6 Vierfach-Reihenhäuser“ und ein L-förmiges Hauptgebäude gegliedert. Die 7 Gebäude stehen im nördlichen Grundstücksbereich rechteckig, im südlichen in offenen Winkeln von 106 bis 110 Grad und schaffen damit Bezug zum Baukörper der benachbarten Hotelanlage, auch wenn die Gesamtanlage aufgrund ihrer Gliederung in Einzelgebäude wesentlich kleinteiliger anmutet. Je 2 der reihenhausartigen Gebäude bilden eine Gruppe um einen offenen Hof-Platz – strassenseitig werden Plätze unterschiedlicher Größe gebildet und der Straßenraum nutzungsentsprechend gegliedert. Die Höhenentwicklung der Baukörper, sowie die Auflösung der Satteldachform gliedert die Gebäude ebenfalls und die Kleinteiligkeit der übrigen Nachbargebäude wird damit entsprochen, so daß sich die Gebäudegruppe harmonisch in die Umgebung einfügt.

#### § 11 Einrichtung der Baustelle

Während der Bauphase wird das Grundstück durch einen umlaufenden Bauzaun gesichert.

#### § 12 Standsicherheit

nach statischer Erfordernis und Nachweis. Auf Grund der Nähe zum Waldrand werden zusätzliche statische Maßnahmen zur Sicherstellung der Standsicherheit der Gebäude durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume berücksichtigt

#### § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse

n. E.

#### § 14 Brandschutz

Gegen die vom Wald ausgehende Brandgefahr ist u. a. die straßenseitige Begrünung von Fassadenflächen mit sukkulenten Pflanzen geplant. Die waldrandnahen Bäume werden in Anlehnung an die Baumkontrollrichtlinie 2010 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. regelmäßig kontrolliert und von brennbarem Totholz befreit.

Im Brandfall sind sämtliche Gebäude weitestgehend direkt anfahrbar und die Personenrettung mit Mitteln der Feuerwehr, sowie der Löscheinsatz jederzeit gewährleistet.

Die Außenbauteile werden mit schwer entflammbarer, bzw. nicht brennbarer Mineralwolle gedämmt.

# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit  
zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127  
„Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## Baubeschreibung (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz

Die Gebäude sind entsprechend dem Gesamt-Ökologie-Konzept der Anlage in Holzrahmenbauweise mit erhöhter Wärmedämmfähigkeit im Bereich der Aussenbauteile konzipiert. Jede Nutzungseinheit soll mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmeenergieerückgewinnung ausgestattet werden.

### § 16 Verkehrssicherheit

n. E.

### § 16a Bauarten

n. E.

# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## Baubeschreibung (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### VIERTER TEIL Bauprodukte

§ 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

n. E.

§ 16c Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten

n. E.

§ 17 Verwendbarkeitsnachweis

n. E.

§ 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

n. E.

§ 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

n. E.

§ 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall

n. E.

§ 21 Übereinstimmungsbestätigung

n. r.

§ 22 Übereinstimmungserklärung des Herstellers

n. r.

§ 23 Zertifizierung

n. r.

§ 24 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen

n. r.

§ 25 Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen

n. E.

n. E. *nach Erfordernis*

n. r. *nicht relevant*

# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## Baubeschreibung (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### FÜNFTER TEIL Der Bau und seine Teile

§ 26 Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen

n. E.

§ 27 Tragende Wände, Stützen

n. E.

§ 28 Außenwände

n. E.

§ 29 Trennwände

gem. Brandschutznachweis

§ 30 Brandwände

gem. Brandschutznachweis

§ 31 Decken und Böden

gem. Brandschutznachweis, n. E.

§ 32 Dächer

gem. Brandschutznachweis, n. E.

§ 33 Rettungswege

Der erste Rettungsweg ist über das Treppenhaus, bzw. ebenerdig direkt ins Freie nachgewiesen. Der zweite Rettungsweg erfolgt über Balkon, bzw. Fenster und Hilfsmittel der Feuerwehr

§ 34 Treppen

Sämtliche Gebäude werden mit ausreichend dimensionierten Treppen mit mindestens einem Handlauf ausgestattet

§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge

Die Treppenanlage im Hauptgebäude ist in einem notwendigen Treppenraum untergebracht



# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## **Baubeschreibung** (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### § 36 Notwendige Flure, Ausgänge

n. E.

### § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

Sämtliche Fenster sind mit Dreh-/Kippbeschlag ausgestattet und lassen sich von innen gefahrlos reinigen

### § 38 Aufzüge

Im Hauptgebäude ist ein krankentragengerechter Aufzug mit ebenerdigem Zugang und Haltestellen in jedem Geschoss geplant

### § 39 Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

In jeder Nutzungseinheit sind Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmeenergieerückgewinnung und speziellen Filtersystemen geplant. Die Restaurantküche erhält eine separate Abluftanlage in eigenem Brandschutzschacht

### § 40 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung

Die Grundheizleistung der gesamten Anlage wird in einem Blockheizkraftwerk in Gas-Brennwerttechnik im Hauptgebäude erzeugt und mit Fernwärmeleitungen in die einzelnen Nutzungseinheiten geführt. Ergänzend erhält jedes Reihenhaus einen Kaminofen zur Holzverbrennung, sowie Photovoltaik-Solarpaneele

### § 41 Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle

n. E.

### § 42 Blitzschutzanlagen

n. E.

## **Baubeschreibung** (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### **SECHSTER TEIL Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen**

#### § 43 Aufenthaltsräume

Alle Aufenthaltsräume haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,75 m und sind über bodentiefe Fenster und Fenstertüren ausreichend belichtet. Energieeffiziente Grund-Raumlüftung ist über die Lüftungsanlage sichergestellt. Zusätzlich können die Fenster zur manuellen Belüftung geöffnet werden.

#### § 44 Wohnungen

Alle Wohnungen sind baulich abgeschlossen und verfügen über 1 Badezimmer (2-Bett-Appartments), 1 Bad und 1 WC (4-Bett-Ferienhaus), bzw. 2 Bäder und 1 WC (6-Bett-Ferienhaus). Die Ferienhäuser haben jeweils eine eigene Küche.

#### § 45 Toiletten und Bäder

s. o.

#### § 46 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge

Auf dem Grundstück sind 67 KFZ-Stellplätze geplant, die über eine kleine Vorfläche direkt vom Kegelbahnweg aus angefahren werden.

#### § 47 Notwendige Einstellplätze

Für jedes Ferienhaus stehen 2 Stellplätze zur Verfügung (48 St.), für die Appartments jeweils 1 (13 St.), für die Betriebswohnung 2 und für externe Besucher und Personal weitere 4 St.

#### § 48 Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellplätze sind den Ferienhäusern direkt zugeordnet und neben dem Hauseingang im Freien angeordnet.

#### § 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

Die Ferienhäuser sind barrierefrei erreichbar, jedoch ohne Aufzug geplant. Sämtliche Appartments im Hauptgebäude sind ebenerdig, bzw. über den Aufzug rollstuhlgerecht zu erreichen. Im Erdgeschoß des Hauptgebäudes ist eine rollstuhlgerechte Toilette vorgesehen.

# BRA

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 „Kegelbahnweg“ mit zugleich teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ und der Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Harzwaldklinik“ der Stadt Braunlage

## **Baubeschreibung** (gem. NBauO vom 03.04.2012)

### § 50 Werbeanlagen

Es sind Werbeanlagen an den Eingängen zur Rezeption und zum Restaurant geplant, die sich der Gebäudestruktur anpassen und sich in die Fassadengestaltung integrieren

### § 51 Sonderbauten

n. E.

## **SIEBTER TEIL Verantwortliche Personen**

n. r.

## **ACHTER TEIL Behörden**

n. r.

## **NEUNTER TEIL Genehmigungserfordernisse**

n. r.

## **ZEHNTER TEIL Genehmigungsverfahren**

n. r.

## **ELFTER TEIL Sonstige Vorschriften über die Bauaufsicht**

n. r.

## **ZWÖLFTER TEIL Ausführungsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**

n. r.