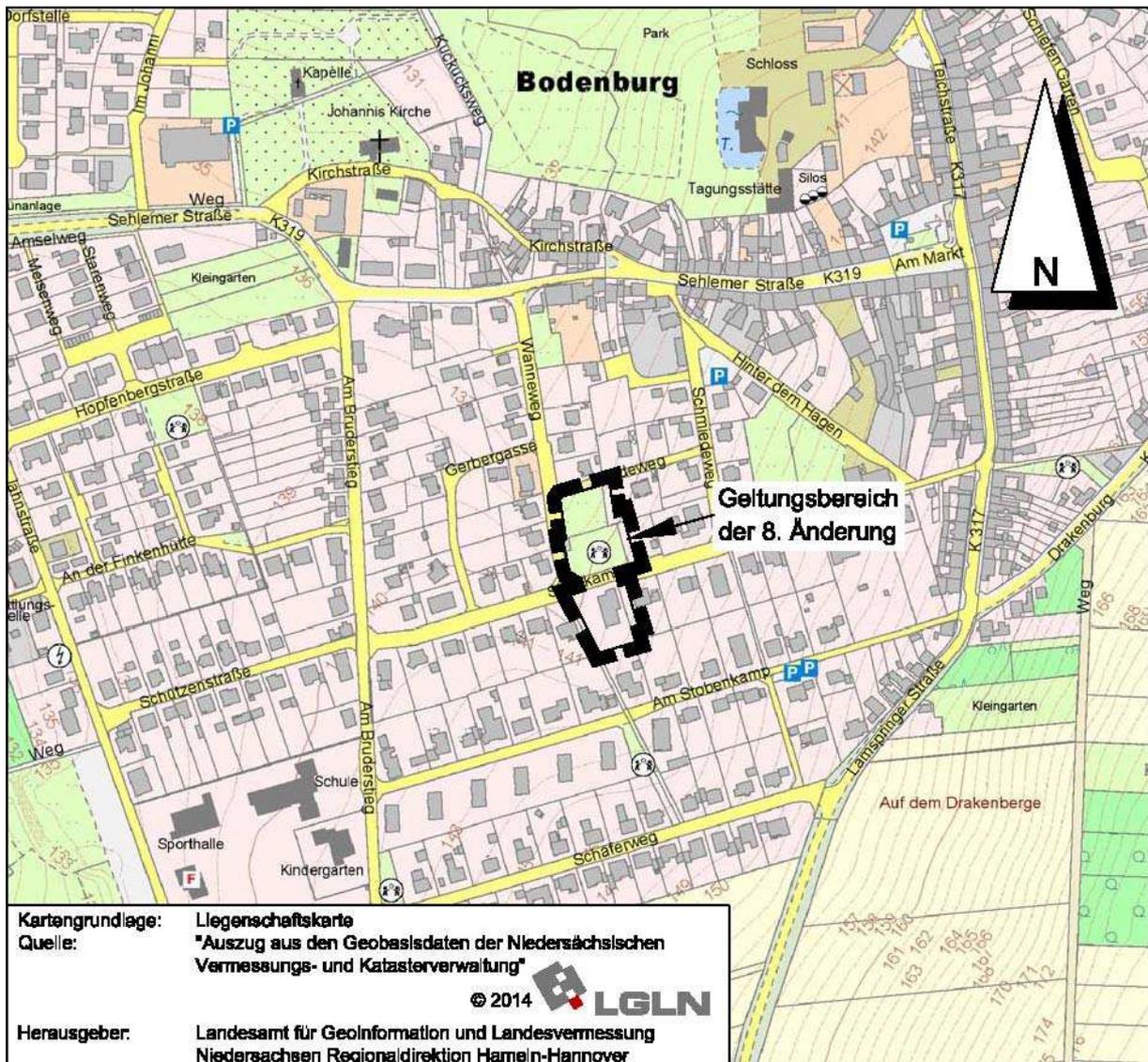


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

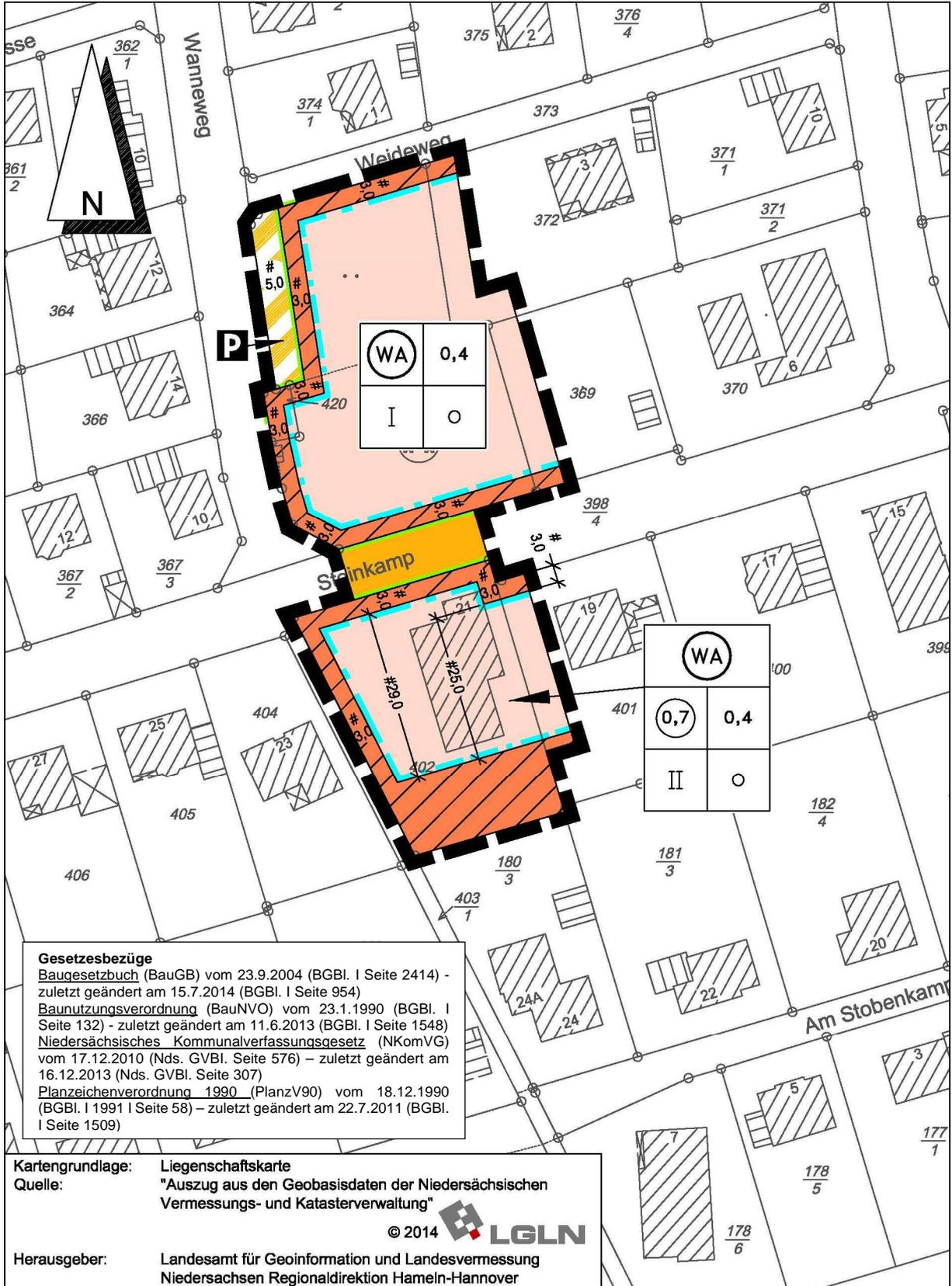
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
24.6.2014			

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN BODENBURG NR. 1 „IN DER FINKENHÜTTE“, 8. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Bodenburg Nr. 1 „In der Finkenhütte“, 8. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

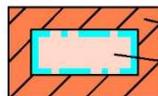


Öffentliche Parkfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Gel-
tungsbereiches der Änderung
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Je Baugrundstück ist, wenn nicht vorhanden, mindestens ein hochwertender Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes Bodenburg Nr. 1 "In der Finkenhütte" der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachform

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 50° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 4 Stellplätze

Je Wohneinheit ist mindestens ein PKW-Stellplatz anzulegen. Vor Garagentoren ist eine ebene Standfläche von mindestens 6,0 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.

§ 5 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 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Bodenburg Nr. 1 „In der Finkenhütte“, 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.7.2014 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bodenburg Flur: 1

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-375/2014 vom 24.11.2014). 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.

Hildesheim, den 28.11.2014

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Köhler, VmAR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2014

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am 10.7.2014 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.7.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 28.7.2014 bis 28.8.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 8. 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 8. 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 Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 8. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 8. Änderung, ist damit am 10.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 16.12.2014

Siegel

gez. Hesse
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 Nr. 1 - 4 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 15.7.2014 (BGBl. I Seite 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Begründung zum Bebauungsplan Bodenburg Nr. 1 „In der Finkenhütte“, 8. Änderung

1. Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Bodenburg Nr. 1 „In der Finkenhütte“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südwesten Bodenburgs östlich der Einmündung des Wannewegs in die Straße „Steinkamp“. 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. Allgemein wird aber festgelegt, dass eine bauliche Nutzung des Innenbereichs, insbesondere von Baulücken, Vorrang vor einer Entwicklung an den Ortsrändern in die freie Landschaft hinein haben soll.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung im Norden eine Wohnbaufläche mit einem Symbol für eine Transformatorenstation und im Süden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus. Aufgrund der hier vorgesehenen Bebauungsplanänderung wird er einer Berichtigung unterzogen und das südliche Grundstück wird in die umgebende Darstellung einer Wohnbaufläche einbezogen. Die entsprechende Planzeichnung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

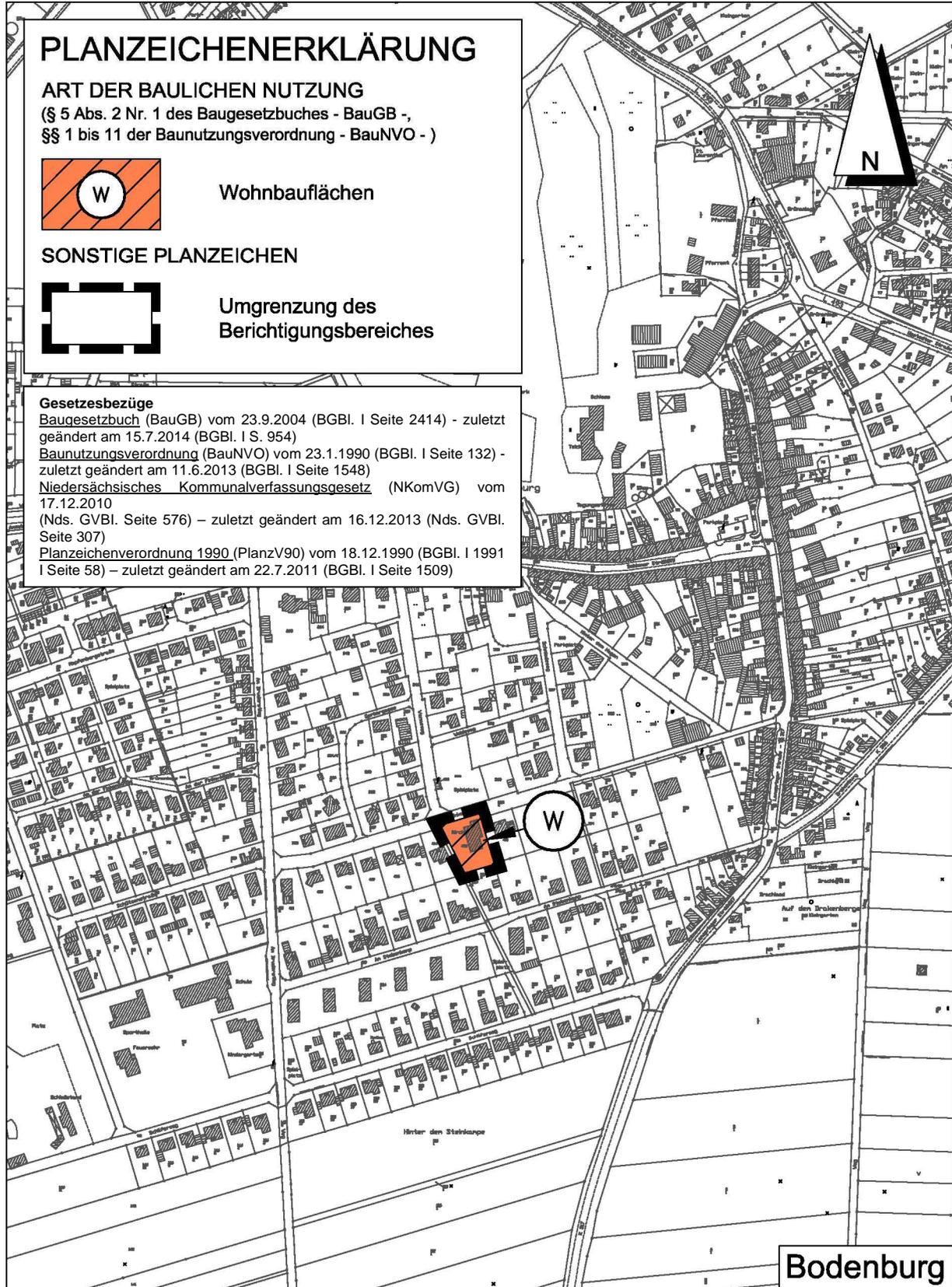
In seiner hier bislang gültigen Fassung der 6. Änderung setzt der Bebauungsplan für den nördlichen Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine Fläche für eine Transformatorenstation und eine Verkehrsfläche für Parkplätze fest.

Im Süden des Änderungsbereiches ist bislang eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ ausgewiesen. Ein Maß der baulichen Nutzung und eine überbaubare Fläche werden nicht bestimmt.

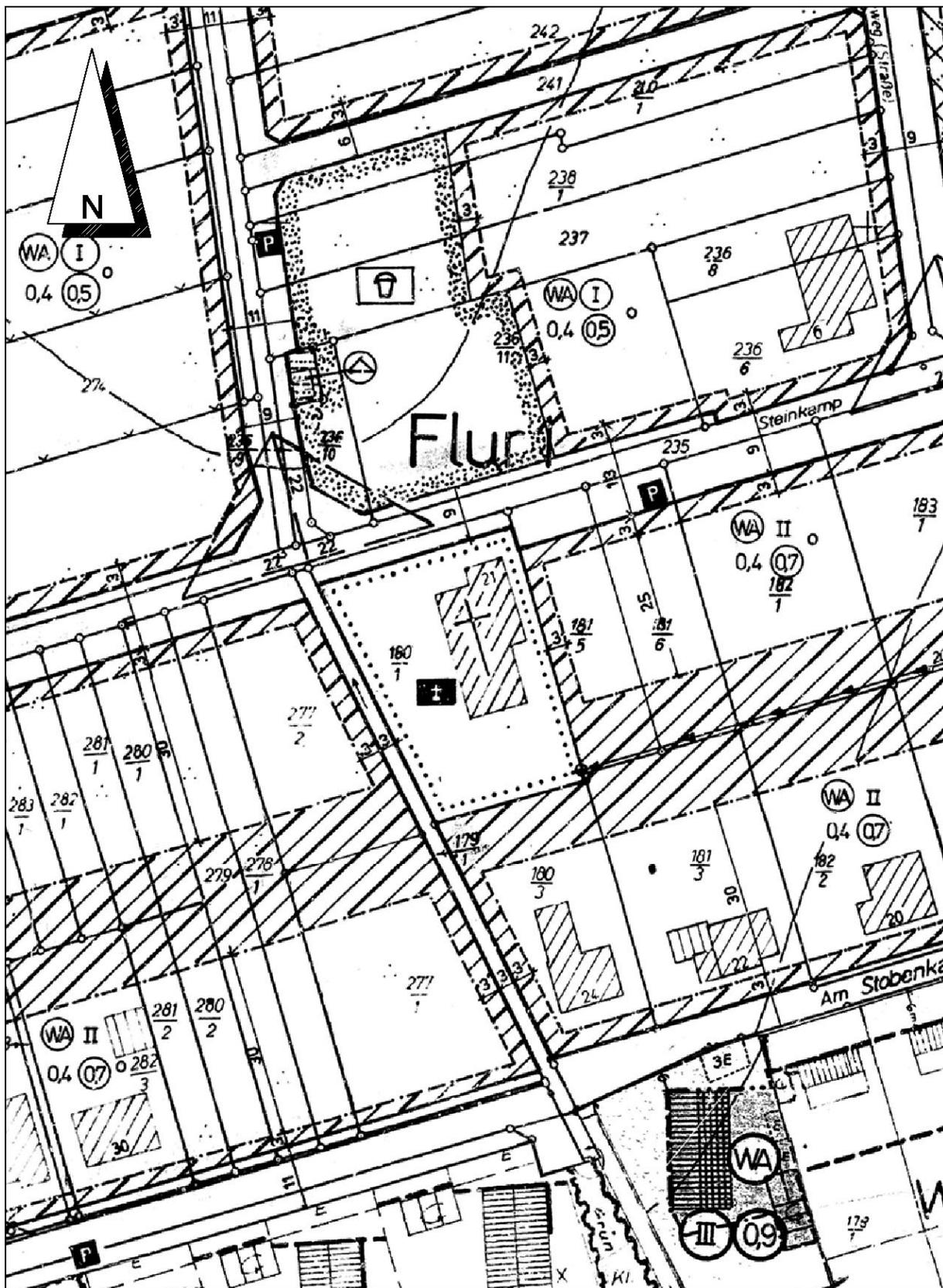
Die beiderseits der Straße „Steinkamp“ umgebenden Allgemeinen Wohngebiete ermöglichen eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4, die nördlich eine eingeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 und südlich eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 beinhalten.

Die 7. Änderung betrifft nicht den vorliegenden 8. Änderungsbereich und beinhaltet eine Örtliche Bauvorschrift über bestimmte Dachformen und Dachneigungen.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Ausschnitt des Bebauungsplanes Bodenburg Nr. 1 „In der Finkenhütte“
in der Fassung der 6. Änderung, M. 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der festgesetzte Spielplatz im Norden des Änderungsbereichs ist nicht angelegt worden und wird aus heutiger Sicht auch nicht mehr benötigt, weil im unmittelbaren Umfeld mehrere andere Spielplätze festgesetzt bzw. vorhanden sind. Ca. 100 m südlich an der Straße „Am Stobenkamp“ sowie insbesondere eine große Fläche westlich der Jahnstraße in ca. 400 m Luftlinie stehen zur Verfügung, so dass die bislang als Spielplatz vorgesehene Fläche im nördlichen Änderungsbereich in das umgebende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden kann. Der Parkplatz wird weiterhin vorgesehen; die Transformatorstation wurde inzwischen verlegt, benötigt aber gemäß Baunutzungsverordnung keine eigene Gebietsfestsetzung, um zulässig zu sein.

Die bisherige kirchliche Nutzung des südlichen Änderungsbereiches ist entfallen, so dass das Grundstück für eine andere Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Ziel dieser Planänderung ist ebenfalls eine Einbeziehung des Grundstücks in die umgebenden Wohngebiete.

Im Interesse einer homogenen Nutzung werden die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Gebiete für diesen Änderungsbereich jeweils übernommen.

Die Festsetzung hinsichtlich Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen wird nunmehr in die Örtliche Bauvorschrift übernommen, die eine Rechtsgrundlage hierfür bietet. Die Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen wird aktualisiert.

Die Örtliche Bauvorschrift wird zugunsten einer homogenen städtebaulichen Gestaltung aus der 7. Änderung übernommen, wobei der Katalog der Anlagen, für die die Vorschrift nicht gelten soll, aktualisiert wird.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt, weil Eingriffe bereits bislang auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig waren.

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.

4. Zur Verwirklichung der 8. 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 der Ver- und Entsorgung ist von der Planänderung nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Bodenbug Nr. 1

„In der Finkenhütte“

vom 28.7.2014 bis einschließlich 28.8.2014

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

Bad Salzdetfurth, den 17.11.2014

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister