

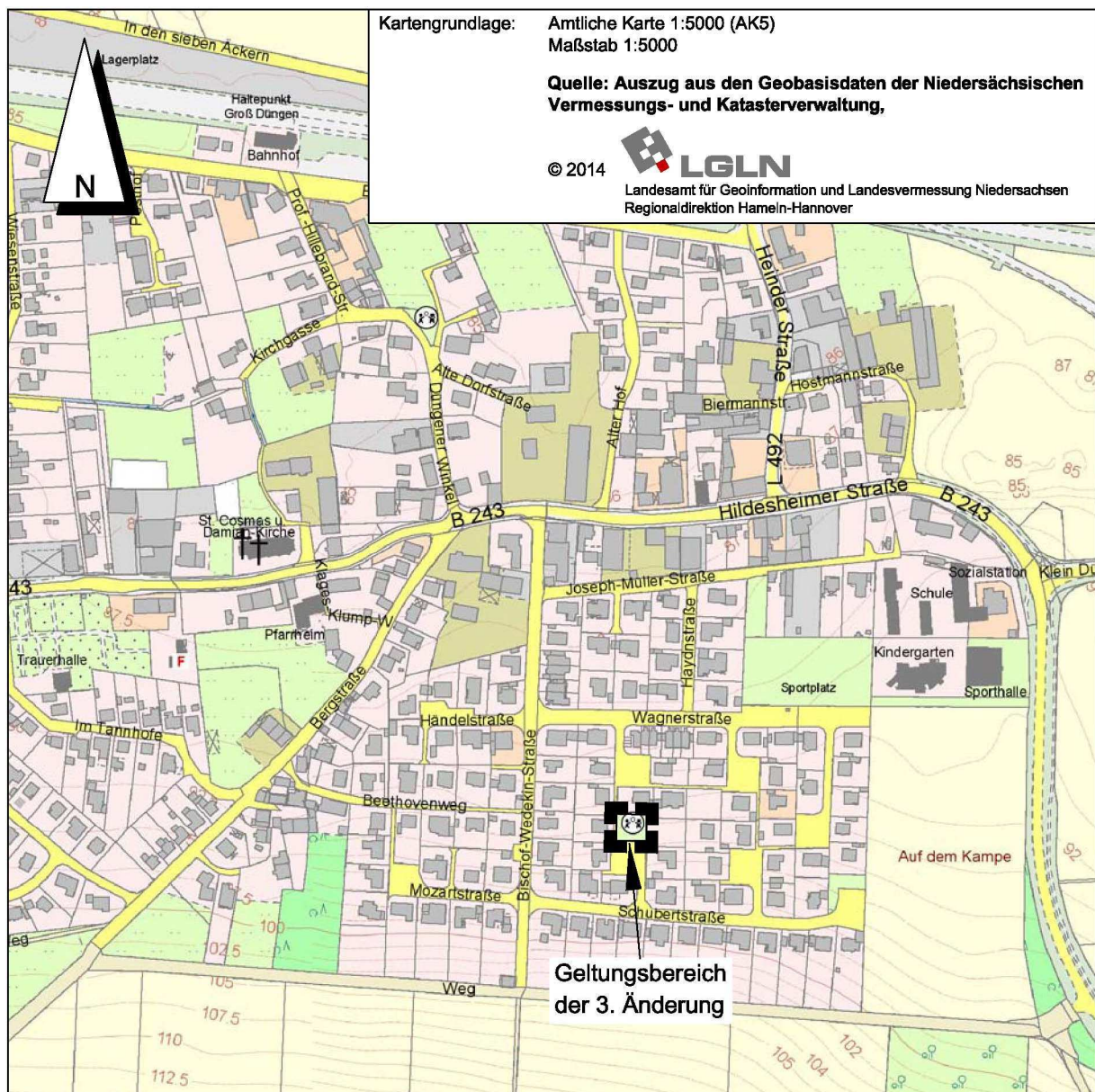
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
11.11.2014			

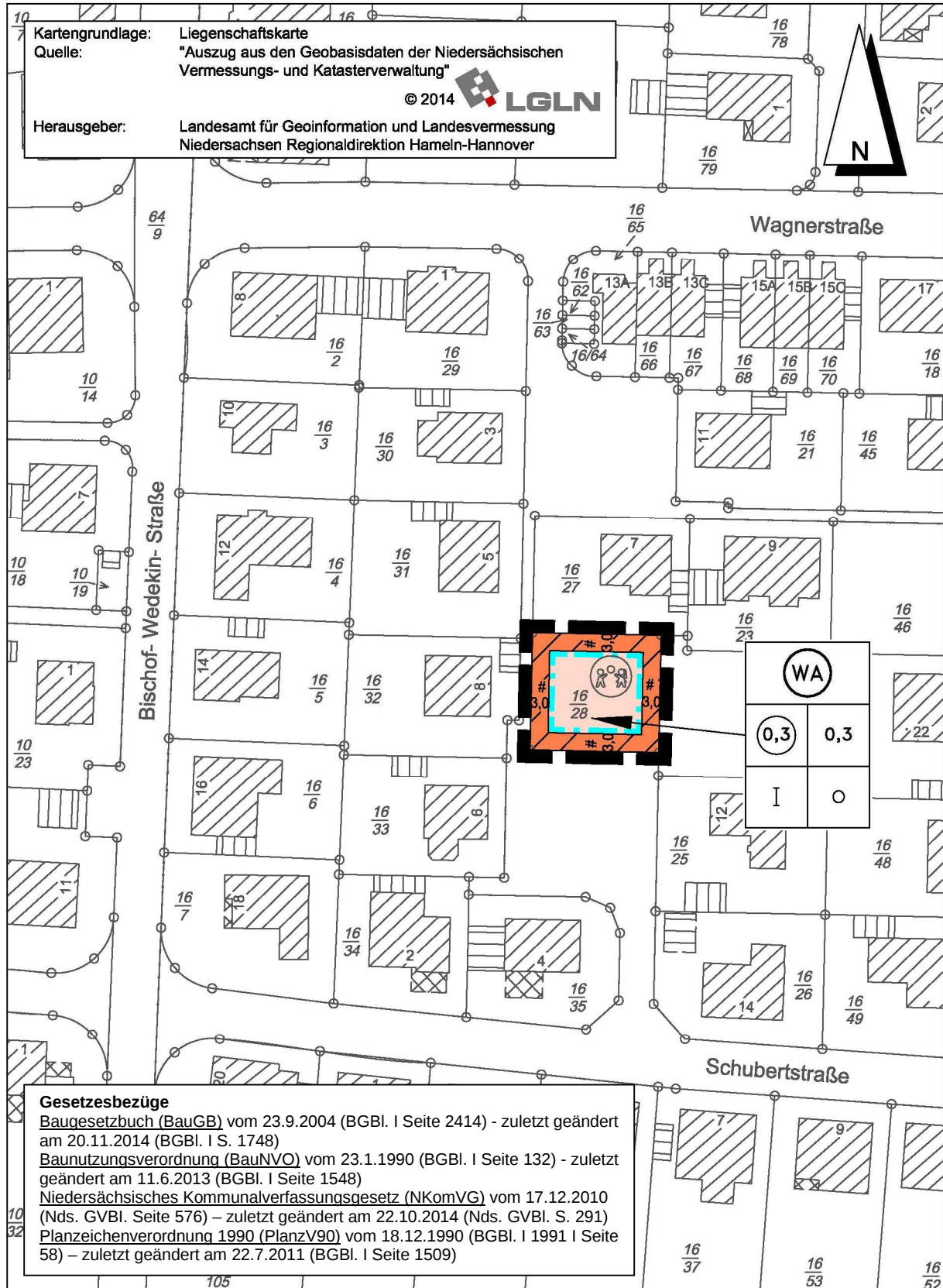
STADT BAD SALZDETFURTH

OT GROß DÜNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „HINTER DER MOLKEREI“, 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 4 „Hinter der Molkerei“, 3. 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

0,3

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise

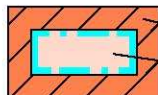


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Es ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Ein vorhandene Baum ist anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25ab und b BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Groß Dungen Nr. 4, „Hinter der Molkerei“, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.10.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Groß Dungen Flur: 5

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

© 2014  **LGLN**
**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-330/2014 vom 27.10.2014). 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 20.4.2015

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Köhler, VmAR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2014

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 12.1.2015 bis 12.2.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.3.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.4.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 29.4.2015 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 7.5.2015

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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. 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 3. 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

**Begründung zum Bebauungsplan Groß Düngen Nr. 4
„Hinter der Molkerei“, 3. Änderung**

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Groß Düngen Nr. 4 „Hinter der Molkerei“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung befindet sich im Südosten Groß Düngens zwischen Wagnerstraße und Schubertstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

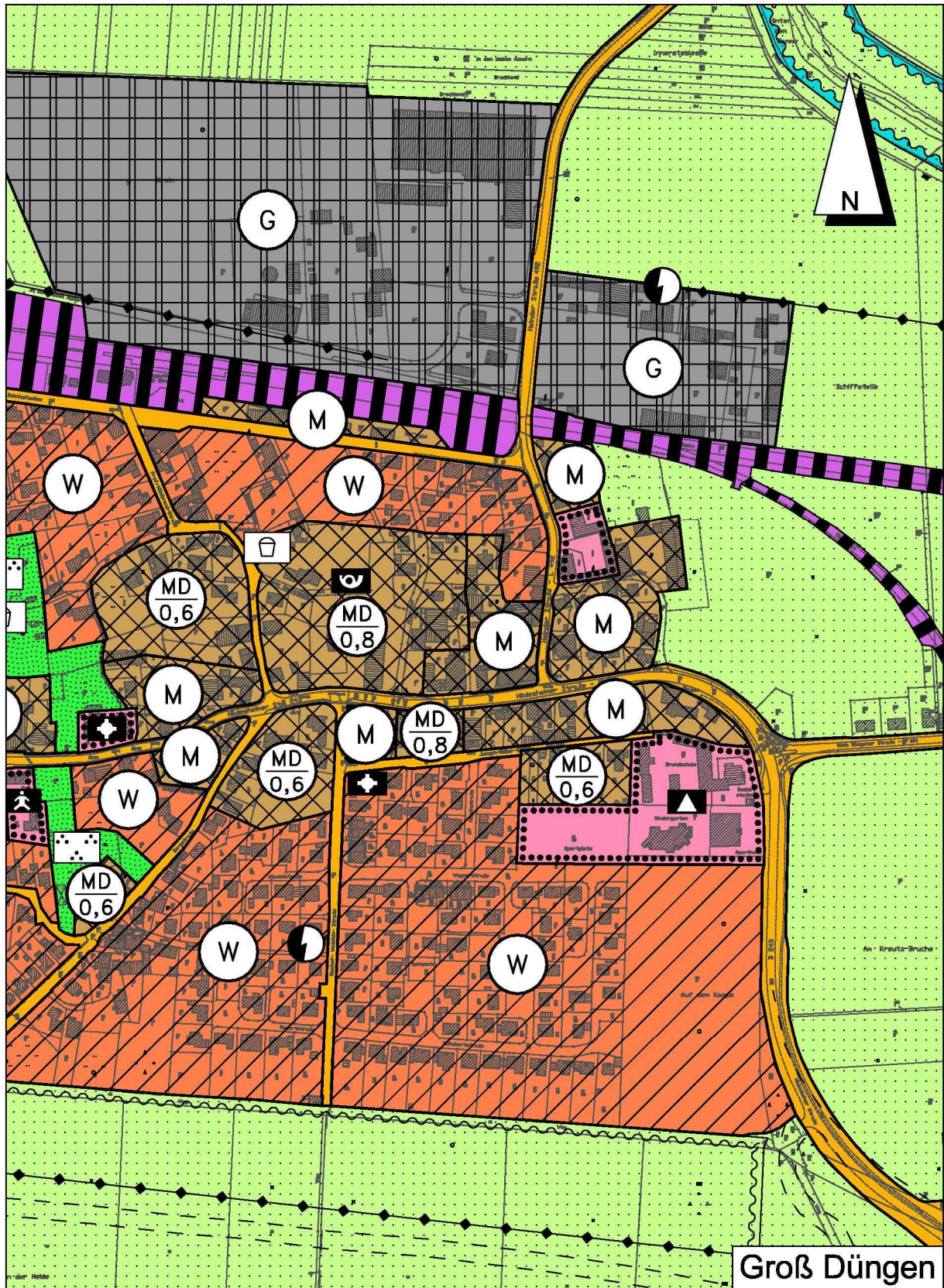
Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Für benachbarte Allgemeine Wohngebiete ist neben allgemeinen Zielvorstellungen eine Mindestbepflanzung von einem Baum je Grundstück und je 500 m² Freifläche festgesetzt.

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung.

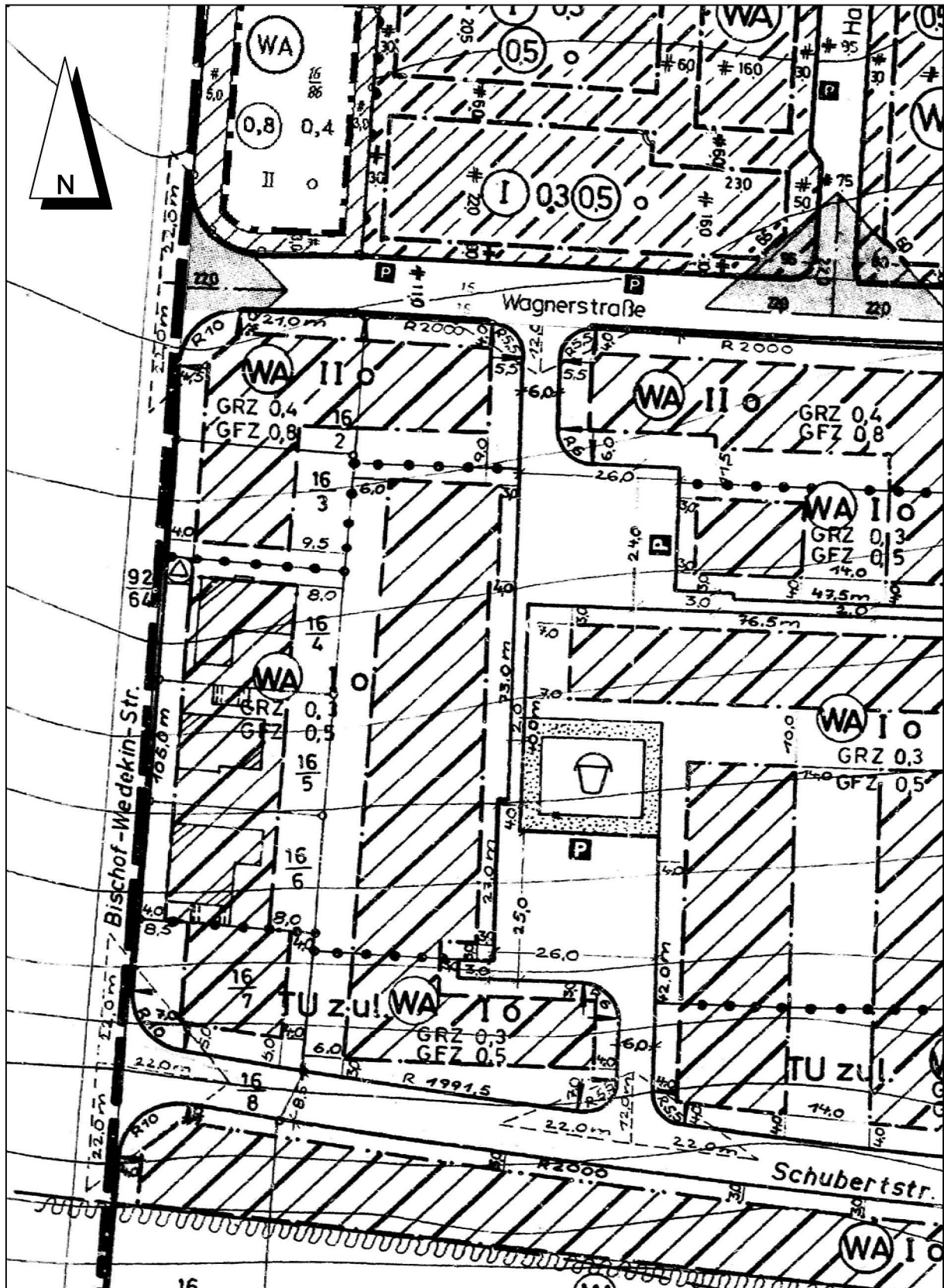
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um eine kleine Grünfläche inmitten eines durch Hausgärten geprägten Baugebietes, die randlich mit Laubbäumen bestanden ist.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 4 „Hinter der Molkerei“
mit eingearbeiteter 1. und 2. Änderung (Maßstab 1 : 1.000)



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der festgesetzte Spielplatz wird aus heutiger Sicht nicht mehr benötigt, weil Kindern im Umfeld andere Spielmöglichkeiten angeboten werden können, so dass die bislang als Spielplatz vorgesehene Fläche in das umgebende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden kann.

Im Interesse einer homogenen Nutzung werden die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung des umgebenden Gebiets für diesen Änderungsbereich jeweils übernommen. Lediglich der Abstand der Baugrenze zur westlichen Änderungsbereichsgrenze wird aus dem nördlich angrenzenden Baugrundstück nicht übernommen, weil innerhalb des sehr kleinen Änderungsbereiches keine weiteren Einschränkungen vorgenommen werden sollen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen wird aktualisiert. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches soll aber die geforderte Begrünung auf den Stand der Ursprungsplanung begrenzt bleiben; ein weitergehender Zwang zum Erhalt des Grünbestandes ist in diesem Zusammenhang unzumutbar.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerhalb eines durch Bebauungsplan abgesicherten Bereiches im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch den Inhalt der Planänderung nicht gefährdet.

Durch die Planänderung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung 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 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, sind innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung 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 berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Groß Dungen Nr. 4

„Hinter der Molkerei“

vom 12.1.2015 bis einschließlich 12.2.2015

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister