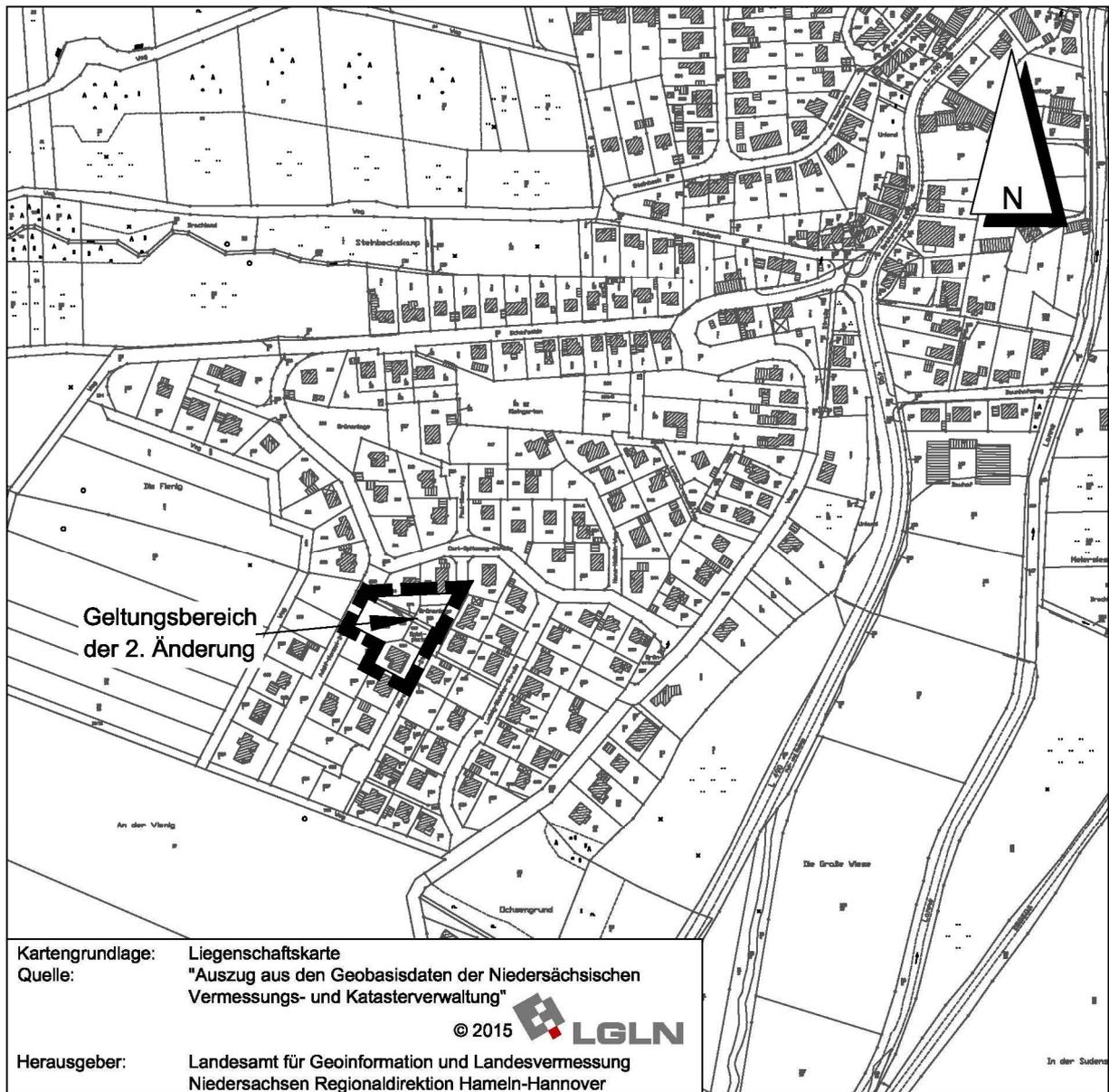


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB		
26.2.2015			

STADT BAD SALZDEFURTH  
OT DETFURTH UND WESSELN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 18A „VIENIG“ (NORD)“, 2. ÄNDERUNG





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

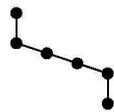


Stellung der baulichen Anlagen  
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

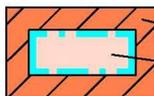
### SONSTIGE PLANZEICHEN



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

### 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 Nr. 18A „Vienig“ (Nord)“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

### Planunterlage

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

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 (L4-330/2014 vom). 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

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2015

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. 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, 2. 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 Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

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 2. 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 2. 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 Nr. 18A „„Vienig“ (Nord)“, 2. Änderung**

### **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „„Vienig“ (Nord)“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im Übergang zwischen den Ortsteilen Detfurth und Wesseln zwischen der Adolf-Menzel-Straße im Nordwesten und der Abrecht-Dürer-Straße im Südosten. 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)

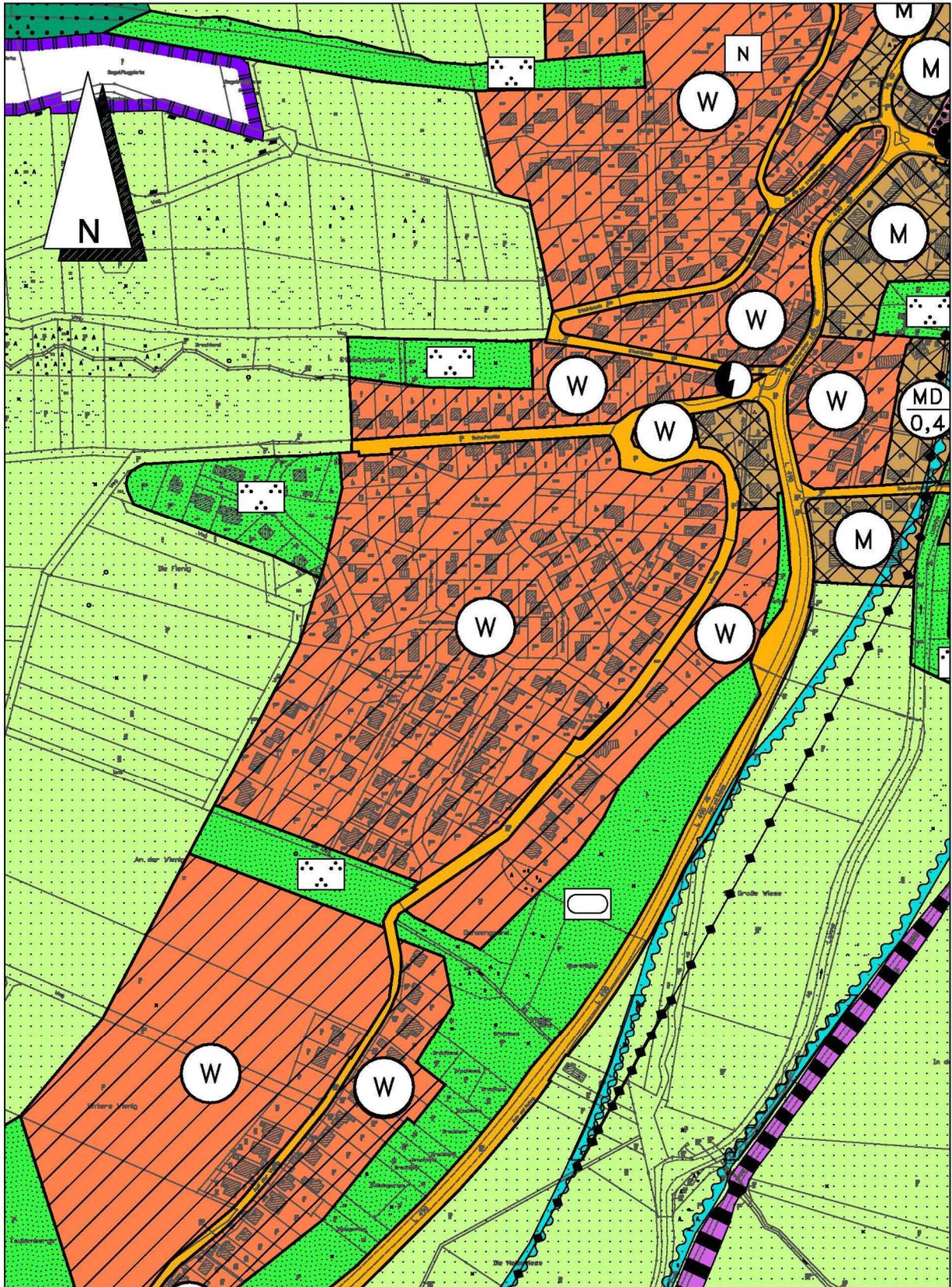
Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung für den Änderungsbereich eine Wegeverbindung fest, die beiderseits durch je eine Grünfläche begleitet werden, deren südwestliche die Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufweist. Südwestlich grenzt ein Reines Wohngebiet an, nordöstlich ein Allgemeines Wohngebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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

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



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 18A „„Vienig“ (Nord)“, Maßstab 1 : 1.250



### **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Der bislang südwestlich der Wegeverbindung vorgesehene Spielplatz wird aus heutiger Sicht nicht mehr benötigt, weil Kindern im Umfeld andere Spielmöglichkeiten angeboten werden können. Auch für die Grünfläche nordöstlich der Wegeverbindung wird kein Bedarf mehr gesehen, so dass diese beiden Flächen jeweils in das angrenzende Wohngebiet einbezogen werden können. Die Wegeverbindung selbst wird ebenfalls aufgegeben, weil sie nur eine Grundstückstiefe von der nächsten Straßenverbindung entfernt liegt und daher als entbehrlich angesehen wird. Die entstehenden Umwege sind minimal und werden als zumutbar beurteilt.

Die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Baugebiete werden jeweils für den Änderungsbereich übernommen. Allerdings wird die Geschossflächenzahl nunmehr mit der Grundflächenzahl gleichgesetzt, weil bei der festgesetzten Eingeschossigkeit nach den Maßgaben der heutigen Baunutzungsverordnung eine höhere Geschoss- als Grundflächenzahl keinen Sinn mehr ergibt, nachdem Flächen in Nicht-Vollgeschossen heute bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mehr mitgerechnet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert.

Für den Bebauungsplan besteht eine Örtliche Bauborschrift, die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wird. Sie gilt unverändert weiter.

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 2. Änderung zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A

„„Vienig“ (Nord)“

vom

bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister