



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

 **WR** Reine Wohngebiete  
 (§ 3 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstzahl  
 0,45 Grundflächenzahl

**Zahl der Vollgeschosse**

 II zwingend

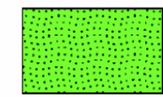
**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 g Geschlossene Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze

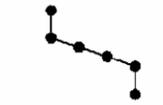
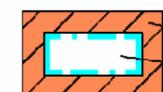
**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Fußweg

**GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünanlage  
 Grünanlage, privat

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

**Bebauungsplan Nr. 04 "Am Salzberge Bauabschnitt I", 2. Änderung**  
**Maßstab 1 : 1.000**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den überbaubaren Flächen, die mit einem  gekennzeichnet sind, dürfen nur Terrassenunterkellerungen, Wintergärten, Terrassen und nicht begehbare Terrassenüberdachungen errichtet werden.
2. Innerhalb der mit einer GRZ von 0,4 gekennzeichneten Flächen ist bei der Errichtung der gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 zugelassenen baulichen Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) um 0,05 zulässig. Die GRZ für die mit dieser Bebauungsplanänderung zugelassenen baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 wird damit auf 0,45 festgesetzt.
3. In den mit  gekennzeichneten Flächen darf die maximale Konstruktionshöhe des Wintergartens bzw. der Terrassenüberdachung 2,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt:: Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

### **Gesetzesbezüge:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) -  
zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) -  
zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) -  
zuletzt geändert am 13.5.2009 (Nds. GVBl. S. 191)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 04, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 22. Oktober 2009

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Aufstellung der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

gez. Schaper  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte – ALK – L4-8-2009  
Landkreis: Hildesheim / Gemarkung: Bad Salzdetfurth / Flur: 15

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §§ 5 und 9 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.1.2009).

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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Hameln  
-Katasteramt Hildesheim-, den 13.10.2009

Siegel

gez. Koszarek

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Januar 2009

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 14.04.2009 bis 14.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 22. Oktober 2009

gez. Schaper  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und 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 24.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 06.07.2009 bis 06.08.2009 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 25.06.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 6.8.2009 gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 22. Oktober 2009

gez. Schaper  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 22. Oktober 2009

gez. Schaper  
Bürgermeister

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung/~~Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21. Oktober 2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 21. Oktober 2009 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 22. Oktober 2009

gez. Schaper  
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 (gemäß § 13a BauGB) 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 (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## Begründung

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

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt I“ unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Hier handelt es sich um eine Reihenhaussiedlung innerhalb des Gesamtsiedlungsbereiches Bad Salzdetfurths, deren Nutzungsmöglichkeiten an aktuelle Ansprüche angepasst werden sollen. Es handelt sich somit nicht um eine erstmals in Anspruch genommene Außenbereichsfläche. Die Bedingung, dass es sich bei Inanspruchnahme des § 13a BauGB um eine Planung handeln müsse, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient, wird somit erfüllt.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich im Nordosten der Kernstadt Bad Salzdetfurth nördlich der Straße „Eichenkamp“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung überdeckt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

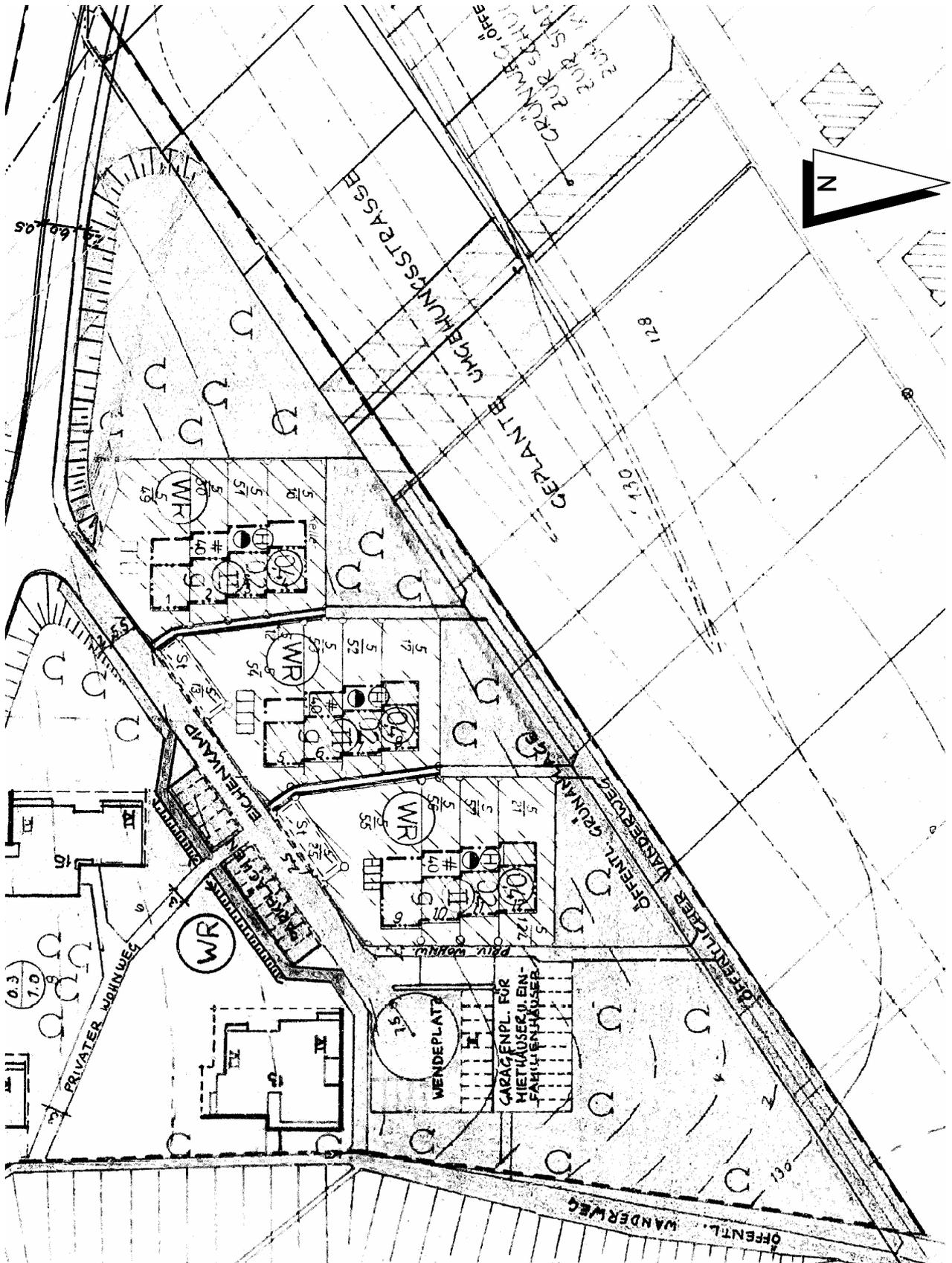
Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan enthaltene und nördlich an diese Bebauungsplanänderung grenzende Trasse für eine Umgehungsstraße wurde im Zuge der Planung für die zwischenzeitlich realisierte westliche Entlastungsstraße aufgehoben.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für zwingend zweigeschossige Bauzeilen in geschlossener Bauweise Reine Wohngebiete fest, die durch Verkehrsflächen voneinander getrennt sind. Die Grundflächenzahl beträgt jeweils 0,2, die Geschossflächenzahl 0,4. Textlich wird bestimmt, dass auf den Westseiten der Gebäudezeilen Terrassenunterkellerungen, Terrassen und nicht begehbare Terrassenüberdachungen begrenzter Höhe errichtet werden dürfen. Ringsum geschlossene Seitenwände sind bei den Überdachungen nicht erlaubt.

Nördlich und westlich grenzen öffentliche Grünflächen an, deren Nutzung nicht weiter bestimmt ist.

Ausschnitt Bebauungsplan (ursprünglich südausgerichtet)  
mit eingearbeiteter 1. Änderung, verkleinert aus M. 1 : 1.000



### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich wird als Wohnbauland mit angrenzenden Grünflächen genutzt. Die Bebauung ist bereits vorhanden; die Freibereiche sind als Hausgärten angelegt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt den Änderungsbereich als Wohn- und Mischbebauung dar. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die vorhandenen Reihenhauszeilen sind auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes, durch die die Erweiterung der Wohnhäuser durch Terrassen einschließlich ihrer Unterkellerungen und Überdachungen ermöglicht wurde, teilweise durch entsprechende Anbauten ergänzt worden. Dabei durften Überdachungen keine Seitenwände aufweisen, um die Belichtung der Grundstücke, auf denen keine Erweiterungen durchgeführt werden sollen, nicht unzumutbar zu beeinträchtigen. Terrassenüberdachungen sollten nicht begehbar sein, damit nicht Nachbarn von Terrassendächern möglicherweise von beiden Seiten auf eine nicht überdachte Terrasse einblicken können.

Während an der Nicht-Begehbarkeit aus dem beschriebenen Grund festgehalten wird, sollen Terrassenüberdachungen nunmehr seitlich auch geschlossen ausgeführt werden dürfen. Damit soll die Anlage beispielsweise von Wintergärten ermöglicht werden, die aus heutiger Sicht als üblich und nicht zu verwehren beurteilt werden. Insofern wird die aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes stammende Textliche Festsetzung entsprechend verändert, ansonsten aber aufrechterhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird angepasst, um zu den ursprünglichen Reihenhäusern auch die in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten Anlagen in dem nunmehr festgelegten Maß zusätzlich zu ermöglichen. Grundsätzlich ist in einem Reinen Wohngebiet, wie hier festgesetzt, eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn nach § 17 (2) BauNVO

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Ausnahmemöglichkeit soll hier in Anspruch genommen werden. Nachdem die jeweiligen Reihenendhäuser aber auf ausreichend großen Grundstücken stehen, soll sie auf eine höhere Grundflächenzahl für die Mittelgrundstücke beschränkt werden. Damit können heutige Nutzungsansprüche an Wohnfläche für die betroffenen Gebäude unter Berücksichtigung der Anforderungen der Baunutzungsverordnung gedeckt werden, ohne dass hier zukünftige Leerstände aufgrund ungenügender Wohnflächenangebots zu befürchten wären. Insgesamt werden dadurch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht, der Verkehr ist nicht betroffen und auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Aufgrund dieser nachträglichen Anhebung der Grundflächenzahlen für Mittelgrundstücke wird aber eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den vorhandenen und in die Planungsunterlage eingemessenen Gebäuden, die somit vermessungstechnisch auch über einen möglichen Abriss hinaus definiert sind und keiner weiteren Vermaßung bedürfen.

Die an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden zukünftig als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ausgewiesen. Dadurch soll ermöglicht werden, dass sie, soweit sie nicht für andere Zwecke benötigt werden, an private Nutzer abgegeben und in die angrenzende Nutzung einbezogen werden können. An einer öffentlichen Nutzbarkeit dieser Flächen wird nicht mehr festgehalten. Eine rechtlich relevante Waldumwandlung entsprechend NWaldLG, wie vom Forstamt Liebenburg angenommen, ist damit nicht verbunden. Nach § 8 (2) Nr. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) bedarf es einer Genehmigung der Waldumwandlung nicht, soweit sie durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Die vorliegende Änderung sieht nicht erstmalig die Inanspruchnahme von Wald vor, sondern bereits im ursprünglichen Bebauungsplan von 1964 wurde hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit ist diese Nutzung der infrage stehenden Fläche rechtsverbindlich festgelegt worden. Inhalt der vorliegenden Änderung ist somit nicht die Frage, ob die Fläche hierfür in Anspruch genommen werden kann, sondern lediglich der Eigentumsbezug. Insofern wird durch den Inhalt der Planänderung kein Wald umgewandelt.

Die Planänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bad Salzdetfurths im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit sie den Änderungsbereich betreffen, sind durch diese Änderung nicht betroffen.

## 4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches in Frage stellen könnten, sind 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 in wesentlichem Maße berührt. Lediglich hinsichtlich des notwendigen Brand-schutzes hat der Landkreis Hildesheim darauf hingewiesen, dass durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf 0,66 die erforderliche Löschwasserversorgung des Plangebietes gemäß DVGW Blatt W 405 zu erhöhen sei. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,66, zwei Vollgeschossen, Nutzung WR müsse eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden von der zuständigen Stadt / Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadtwerke Bad Salzdetfurth haben darauf hingewiesen, dass im Bereich der aus-gewiesenen Grünflächen ein 20-kV-Kabel verlaufe, dessen Trasse vor Umwandlung in eine private Grünfläche grundbuchlich gesichert werden sollte.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 04

„Am Salzberge Bauabschnitt I“

vom 6.7.2009 bis einschließlich 6.8.2009

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

Bad Salzdetfurth, den 22. Oktober 2009

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister