

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1 und 5)

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

0,4 Grundflächenzahl

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

□ Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

**Strassenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

Fußgängerbereich/Fußweg

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gartenland, privat
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Bäume, zu erhalten und
bei Abgängigkeit zu ersetzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

**Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004
(BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am
31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt
geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) -
zuletzt geändert am 28.10.2009
(Nds. GVBl. S. 366)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche, die zwischen überbaubarer Flächen und Verkehrsfläche liegt, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Dies gilt nicht für gebaute Einfriedungen und Stützwände bis zu einer Höhe von 1,20 m über gewachsene Geländeoberfläche (gemäß § 23 (5) BauGB).

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 18 m, die Länge der Doppelhäuser maximal 24 m betragen (gemäß § 22 (4) BauNVO).

3. Innerhalb der privaten Grünfläche - Gartenland ist je Gartengrundstück ein eingeschossiges Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich überdachtm Freisitz zulässig. Kleintierhaltung sowie zusätzlich Ställe von maximal 10 m² hierzu sind zulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 1, 15 BauGB).

4. Innerhalb der überbaubaren Fläche als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume dürfen entfernt werden, wenn ihre Standorte für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen. In diesem Fall sind innerhalb desselben Grundstückes jeweils zwei Ersatzbäume gleicher Art, Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

5. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60 - 100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

6. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60 - 100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Fläche mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. In der Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsfläche sind durch die Stadt Bad Salzdetfurth spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gartenweg“ der Stadt Bad Salzdetfurth, OT Bodenburg.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe

Dacheindeckungen müssen in den Farben rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile, Solaranlagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben
 - RAL 3002 Karminrot
 - RAL 3003 Rubinrot
 - RAL 3004 Purpurrot
 - RAL 3005 Weinrot
 - RAL 3011 Braunrot
 - RAL 3009 Oxidrot
 - RAL 3013 Tomatenrot
 - RAL 3016 Korallenrot
- aus der - Farbreihe Braun - die Farben
 - RAL 8004 Kupferbraun
 - RAL 8012 Rotbraun
 - RAL 8015 Kastanienbraun
- aus der - Farbreihe Grau - die Farben
 - RAL 7015 Schiefergrau
 - RAL 7016 Anthrazitgrau
 - RAL 7021 Schwarzgrau
 - RAL 7022 Umbragrau
 - RAL 7024 Graphitgrau
 - RAL 7026 Granitgrau

Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen der §§ 2 bis 4 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt: Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Dacheindeckungen müssen in den Farben rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile, Solaranlagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun, aus der - Farbreihe Grau - die Farben RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau, RAL 7026 Granitgrau. Zwischentöne sind zulässig. Freileitungen sind unzulässig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)
- Graben



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) ist der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Hameln

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verantwortung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.2009). 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. *)

Hildesheim, den 02.12.2010
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
- Katasteramt Hildesheim -

Siegel gez. Dr. Kohlenberg
(Unerschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Oktober 2009

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hildesheim - Lothringer Straße 15
Telefon 0513132038 Fax 529682

Siegel gez. Keller

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 12.07.2010 bis 12.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der 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 5 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

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

Bad Salzdetfurth, den _____

Siegel Bürgermeister

GLL Hameln
Katasteramt Hildesheim
L4-346/09
Gemarkung Bodenburg
Bebauungsplan Gartenstraße
Stand: 28.09.2009



**BAD
SALZDET FURTH
OT BODENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 70
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
GARTENWEG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 8.10.2009 / RO	bearbeitet am: 28.5.2010 / RO	geändert am: 13.8.2010 / BAU	