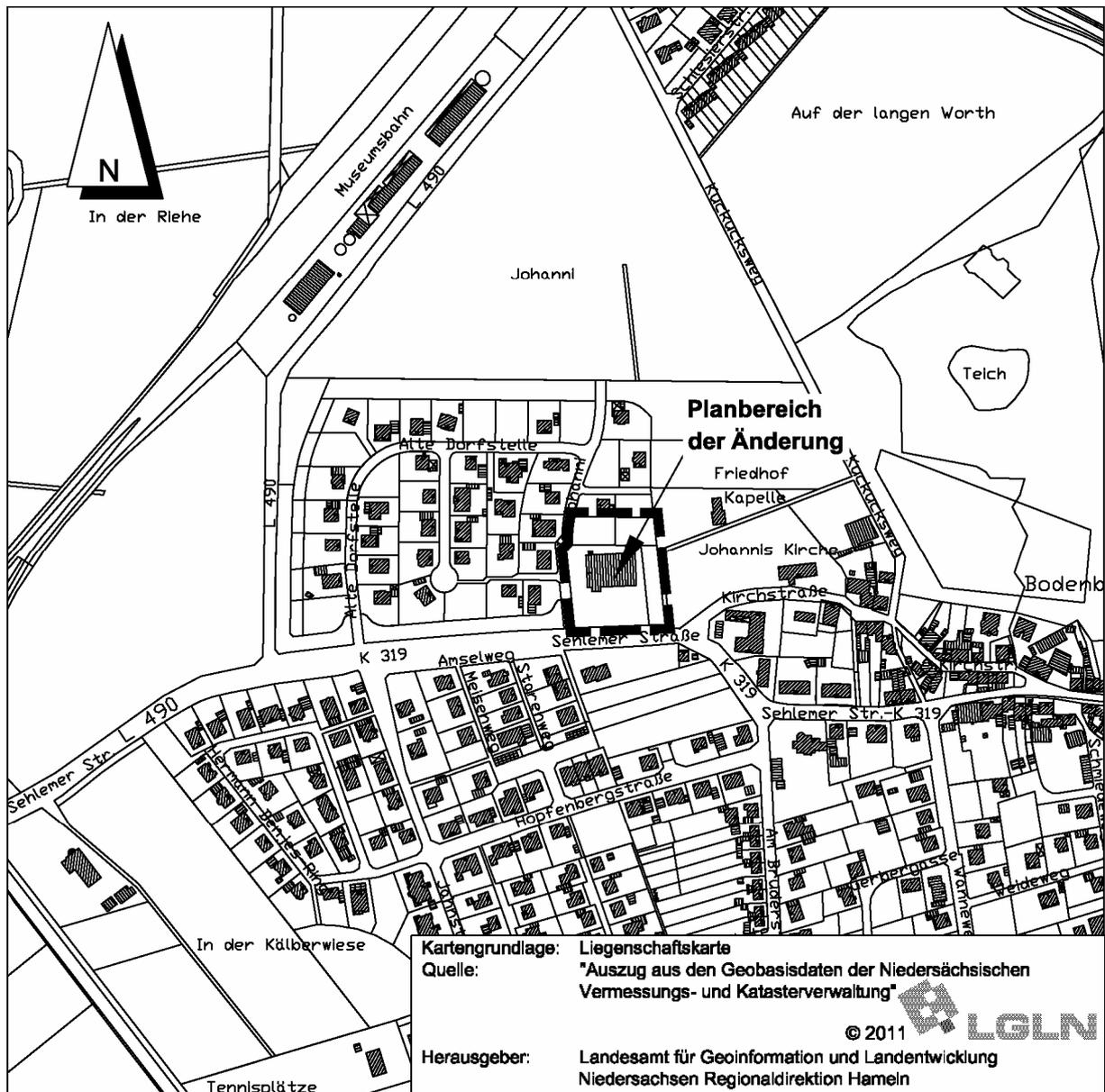


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
30.5.2011			

STADT BAD SALZDETFURTH, OS ÖSTRUM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „IM JOHANNI“, 1. ÄNDERUNG
 MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete -
Nahversorgungsmarkt
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

GR 1150 m²

Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)



Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die
Verkehrsflächen

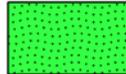
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage, privat

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



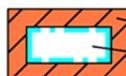
Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



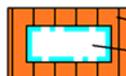
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Bebauungsplan Nr. 55 „Im Johanni“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Sondergebietes ist ein Nahversorgungsmarkt zulässig (gemäß § 11 BauNVO).
2. Innerhalb des Sondergebietes darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 170 % überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
3. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 m und als Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 24 m errichtet werden.
4. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
5. Die Grünfläche - Grünanlage ist mit standortheimischen Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und standortheimischen Laubsträuchern, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, im Verhältnis 1:4 und in einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 12 m zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
6. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortgerechte Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
7. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete und Grünflächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Gesetzesbezüge:

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

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

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 11.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 475)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Im Johanni“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 3 Dachformen

Es sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander gestaffelte Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

§ 4 Dachfarben

Die Dacheindeckung muss in der Farbe rot erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie begrünte Dächer. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben

RAL 3002 Kaminrot

RAL 3003 Rubinrot

RAL 3004 Purpurrot

RAL 3011 Braunrot

Zwischentöne sind zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, bei der folgende Festsetzung dieser Bauvorschrift missachtet wird:

Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

Es sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander gestaffelte Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muss in der Farbe rot erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie begrünte Dächer. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3011 Braunrot. Zwischentöne sind zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 55 „Im Johanni“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzung und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 / Landkreis: Hildesheim
Gemeinde: Stadt Bad Salzdetfurth / Gemarkung: Östrum

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe 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 März 2011). 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 15.08.2011
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln
- Katasteramt Hildesheim -

Siegel

gez. Koszarek
(Unterschrift)

- 1) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.
- 2) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im April 2011

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. 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, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 07.09.2011 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

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 1. 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 1. 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. 55 „Im Johanni“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Im Johanni“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Südosten Östrums nördlich der Sehlemer Straße und östlich der Straße „Im Johanni“. 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 innerhalb seiner 22. Änderung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes wird die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich, so dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Diese Berichtigung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

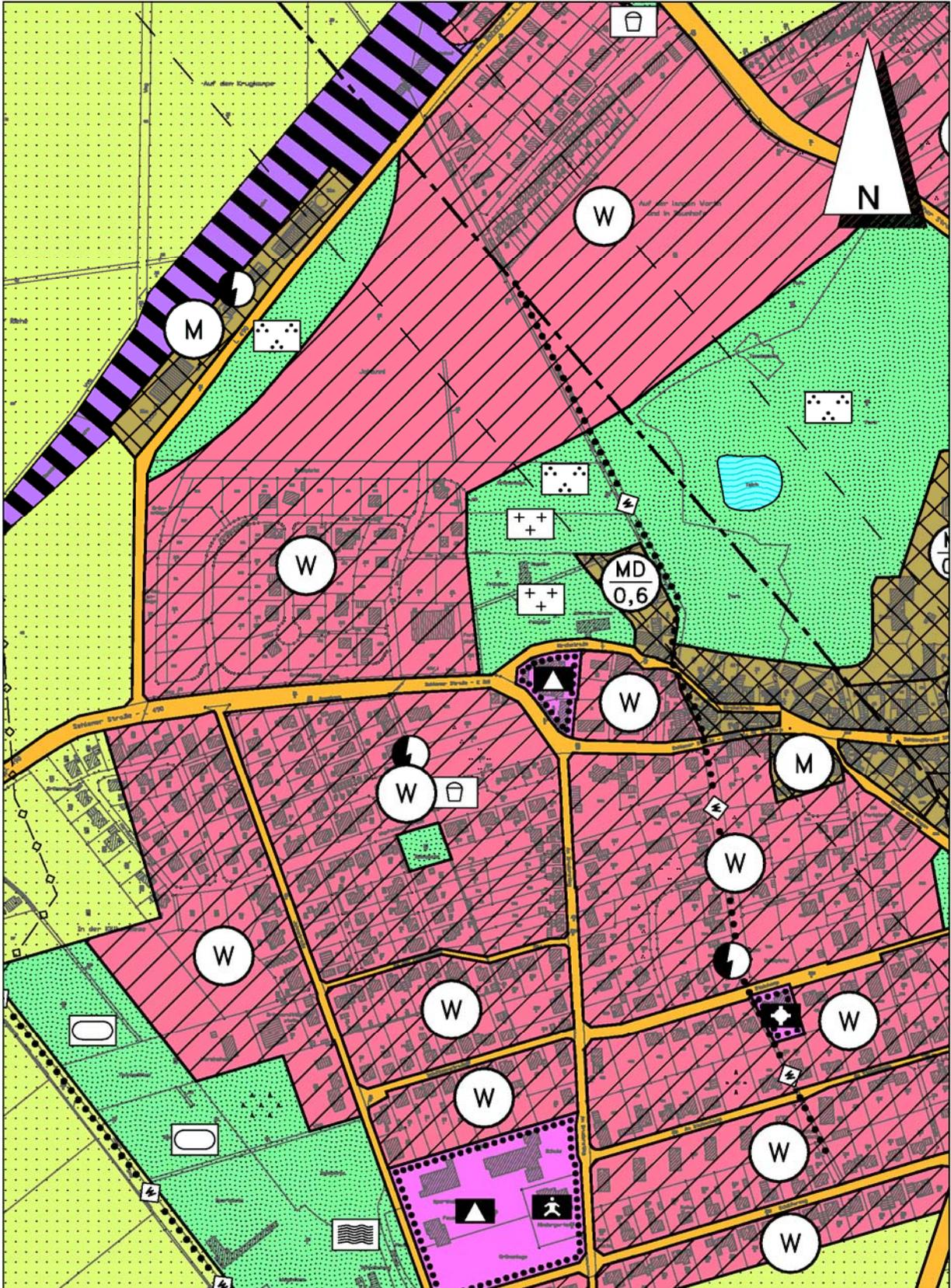
2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt ursprünglich für den nördlichen Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, das im Norden eingeschossig bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 und im Süden zweigeschossig bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise bebaut werden darf. Für die eingeschossige Bebauung wird zusätzlich festgesetzt, dass Einzelhäuser nicht länger als 18 m und Doppelhäuser insgesamt nicht länger als 24 m sein dürfen. In dem Gebiet der zweigeschossigen Bebauung sind Wohngebäude ausgeschlossen. Mindestanpflanzungen sind ebenso vorgeschrieben wie Dachneigungen, Dachformen und Dachfarben.

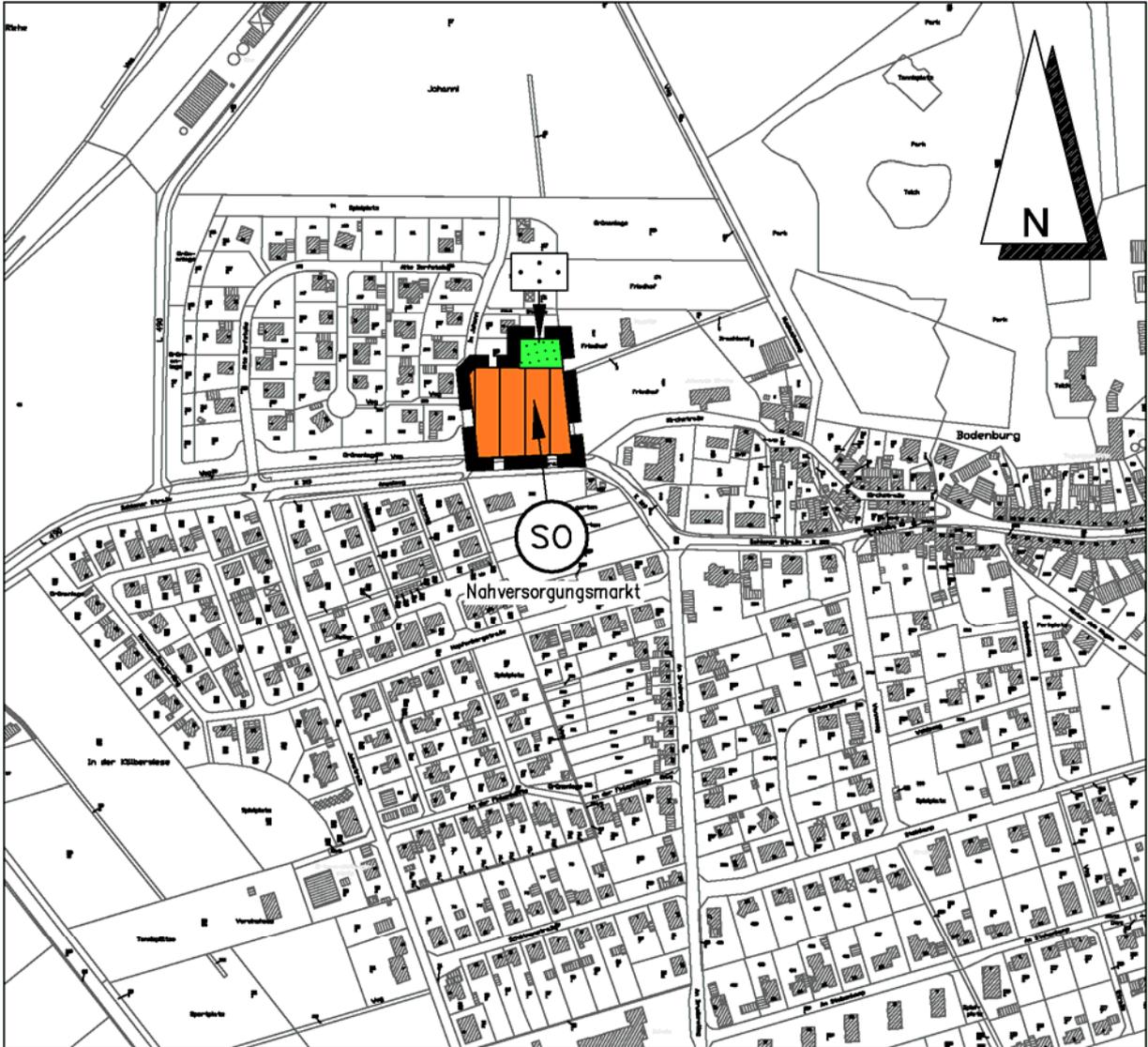
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier im Süden um ein intensiv bebautes und genutztes Geschäftsgrundstück sowie im Norden um bislang unbebautes Bauland. Besonders wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

Ausschnitt Flächennutzungsplan einschließlich 22. Änderung, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

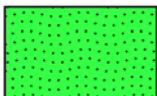
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete,
Nahversorgungsmarkt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Grünanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

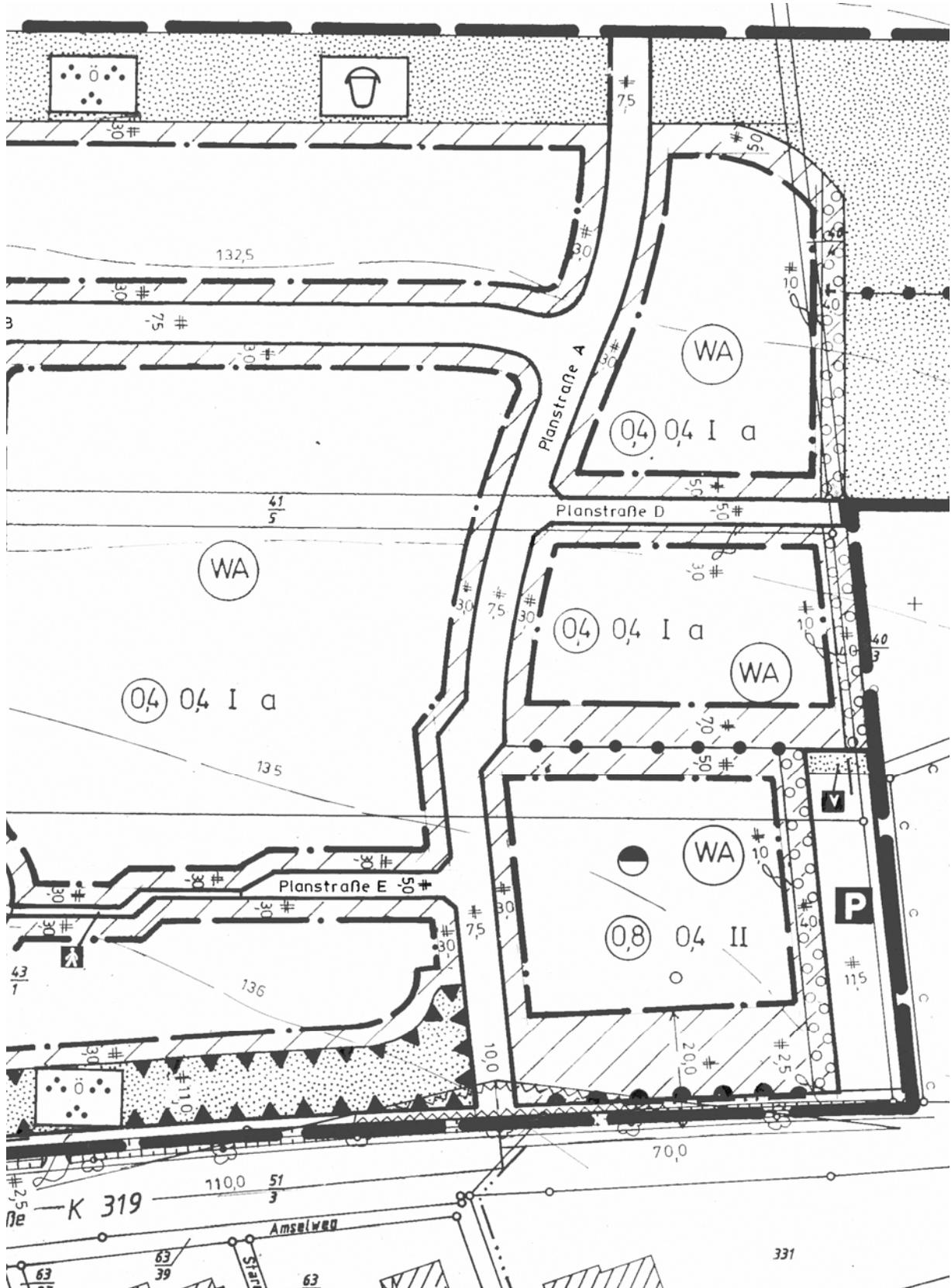


Umgrenzung des
Änderungsbereiches

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466), Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 | Seite 58)

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 55 „Im Johanni“, M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die Änderung soll eine Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsmarktes ermöglicht werden. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich; sie ist durch die Größe des Baugrundstückes sowie durch die festgesetzte Grundflächenzahl in ausreichendem Maß gegeben. Die bislang hier festgesetzte Zweigeschossigkeit ist für ein Marktgebäude nicht mehr erforderlich. An der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten wird zugunsten einer Flächen sparenden Baulandnutzung durch den Nahversorger mit seinem vergleichsweise großen Stellplatzbedarf festgehalten. Zwar wird die mögliche Überschreitung nunmehr auf bis zu 170 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt, aber in der Summe ergibt sich daraus eine gesamte Grundflächenzahl von ca. 0,78, also im Verhältnis weniger als bei der bisherigen Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung um 100 %.

Zugunsten dieser Erweiterung wird auf den bislang vorgesehenen Parkplatz im Osten des Änderungsbereiches einschließlich seiner westlich und nördlich vorgesehenen Eingrünung verzichtet. Es besteht eine Vereinbarung, nach der Friedhofsbesucher den Marktparkplatz mit benutzen dürfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu Zeiten, wenn der Friedhof besonders stark besucht wird (z.B. bei Beerdigungen), der Markt eher in geringerem Maß aufgesucht wird.

Grundsätzlich wäre eine Verlegung der Lieferzufahrt von Süden her wünschenswert. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei der Bebauung durch den Markt war dies nicht möglich, weil die Sehlemer Straße als Kreisstraße hier seinerzeit außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verlief, so dass eine Privatzufahrt durch den Straßenbaulastträger nicht zugelassen wurde. Ein Umbau wäre jetzt zwar grundsätzlich möglich, aber angesichts der örtlichen Verhältnisse auf dem bebauten Grundstück wird dies von der Stadt als nicht zumutbar beurteilt, weil laut Betreiber keine zusätzlichen Lieferfahrzeuge zu erwarten seien. Derzeit wird laut Betreiber der Markt einmal täglich durch ein größeres Fahrzeug sowie zusätzlich durch kleinere Fahrzeuge beliefert. Daran soll sich zukünftig nichts ändern.

Die überbaubare Fläche wird im Süden auf das erforderliche Maß zurückgenommen und im Osten entsprechend der Erweiterung des Baugebietes ebenso erweitert.

Das Zufahrtsverbot zur freien Strecke der Sehlemer Straße als klassifizierter Straße (K 319) außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen wird beibehalten, um den überörtlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund des Wegfalls der Pflanz- und Grünflächen um den aufzugebenden Parkplatz im Südosten des Änderungsbereiches wird zum Ausgleich eine Grünfläche nördlich des Sondergebietes festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen ist.

In dem nordwestlich verbleibenden Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche vergrößert, um eine bessere Verteilbarkeit baulicher Anlagen zu gewährleisten. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die Baudichte bleiben unverändert.

Die Örtliche Bauvorschrift ist nicht Gegenstand dieser Änderung und gilt unverändert fort.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung 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. Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren im Ausmaß bereits vor der Änderung zulässig. Durch die Planung wird kein 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 bzw. des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

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

Der Änderungsbereich beinhaltet bislang:

Allgemeines Wohngebiet I-geschossig	0,1248 ha
Allgemeines Wohngebiet II-geschossig	0,3298 ha
davon Fläche für Anpflanzungen	0,0238 ha
Verkehrsfläche - Parkplatz	0,0637 ha
Verkehrsfläche - Verkehrsgrün	0,0042 ha
zukünftig werden ausgewiesen:	
Allgemeines Wohngebiet I-geschossig	0,0636 ha
Sondergebiet - Nahversorgungsmarkt	0,3977 ha
Grünfläche - Grünanlage	0,0612 ha

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

„Im Johanni“

vom 20.4.2011 einschließlich 20.5.2011

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

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister