

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeine Wohngebiete**
(§ 9 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3, 6, 7 und 8)
- Mischgebiete**
(§ 9 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 6 und 7)

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

- Geschossflächenzahl als Höchstzahl**
0,4
- Grundflächenzahl**
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
- Zahl der Vollgeschosse**
II als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt**
TH 3,5 m Traufhöhe als Höchstmaß
über Gelände
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

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

- offene Bauweise**
nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise**
nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

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

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**
- Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**
- Fußgängerbereich/Fußweg**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgränzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschafts-
garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)
- Stellplätze**
- Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche**
- überbaubare Fläche**
- nicht überbaubare Fläche**
- überbaubare Fläche**

Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I
Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I
Seite 2555)
Bauutzungsverordnung (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 17.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)
Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV90) vom
18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
- Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden. Dieses gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet mit der festgesetzten uneingeschränkten offenen Bauweise. Hier ist eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen um 50 % zulässig.
- Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) gilt der höchste Punkt, der an der Bergseite der Gebäude gemessene, höchste vom Hauptgebäude angeschnittene Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützschwände.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbau oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

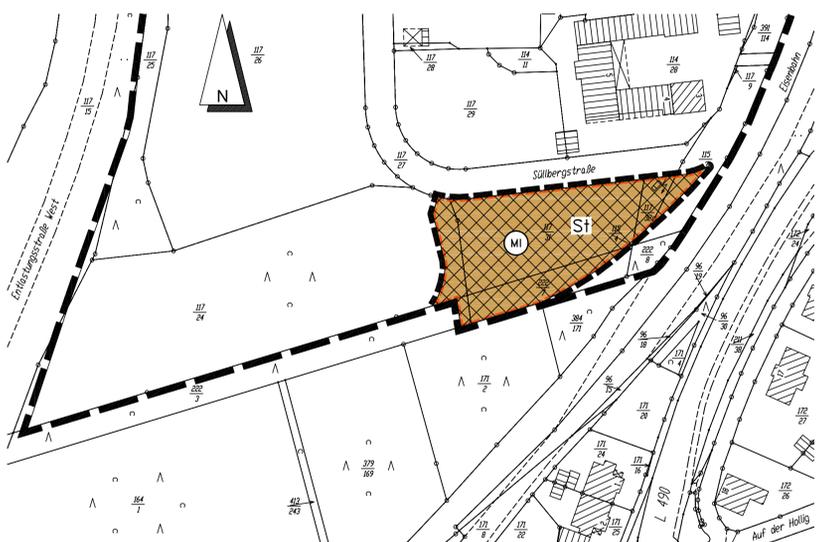
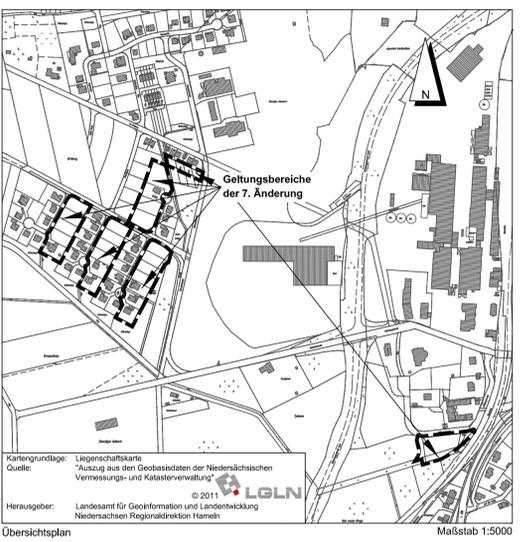


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gem. § 56 NBauO i. V. mit § 97 und 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kall & Salz“, 7. Änderung.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind nur Gebäude mit Sattel-, Zett- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pult-, Flach- oder Flugdächer sind bei Hausgruppen i.V. mit der Errichtung von Staffelfachgeschossen zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer und geringere Dachneigungen als 28° zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen. Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachtraufe.
- Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Giebeln in Form von Schleppgauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.
- Als Material für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpflaster i.S. dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farblegende RAL 840 HR: 3001 (Rotorange) 3009 (Oxidrot) 3000 (Feuerrot) 3011 (Braunrot) 3001 (Signalrot) 3013 (Tomatenrot) 3002 (Karmirott) 3016 (Korallenrot) 3003 (Rubinrot) 8012 (Rotbraun) Zwischenöne sind zulässig. Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dachdeckungsmaterialien und die Verwendung transparenter Dachdeckungen zulässig.
- Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr 5 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.
- Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrüntem Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 2 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.
- Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung entsprechend der zugehörigen Gebäudeeinheit ausgeführt werden. Die Außenwandmaterialien der Garagen müssen einheitlich sein und dem Außenwandmaterial der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung**
- Flurstücksgrenze**
- Nutzungsgrenze**
- Grünland**
- Höhenerlinie über N.N. (nicht dargestellt)**
- Graben**
- Wald**
- Gehölze**



Preamble

Aufgrund des § 1 Abs. 1 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 Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 51, 7. Änderung beschlossen, der aus der Planzeichnung und den bestehenden textlichen Festsetzungen sowie den reibenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011
 gez. Schaper
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB örtlich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011
 gez. Schaper
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln

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

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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerM)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Änderungen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 07.12.2010). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 15.08.2011
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Niedersachsen Regionaldirektion Hameln
 - Katasteramt Hildesheim -

gez. Kozarek
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im Dezember 2010

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 Lohrer Weg 15 30559 Hannover
 Telefon (0511) 522530 Fax 529542

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011
 gez. Schaper
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 bzw. § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB und mit einer verkürzten Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Bad Salzdetfurth, den _____
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 7. Änderung, nach Prüfung der Anmerkungen 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
 gez. Schaper
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2011 örtlich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 7. Änderung, ist damit am 07.09.2011 rechtsverbindlich geworden.
 Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011
 gez. Schaper
 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 7. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsgebietes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung der die Verletzung begründenden Sachverhalte geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den _____
 gez. Schaper
 Bürgermeister

Anmerkung:

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

**BAD
SALZDET FURTH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
KALI & SALZ
7. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (2) BauGB
bestraft am: 31.3.2011 (RO/Bau)	geändert am: 27.03.2011 (RO/Bau)	