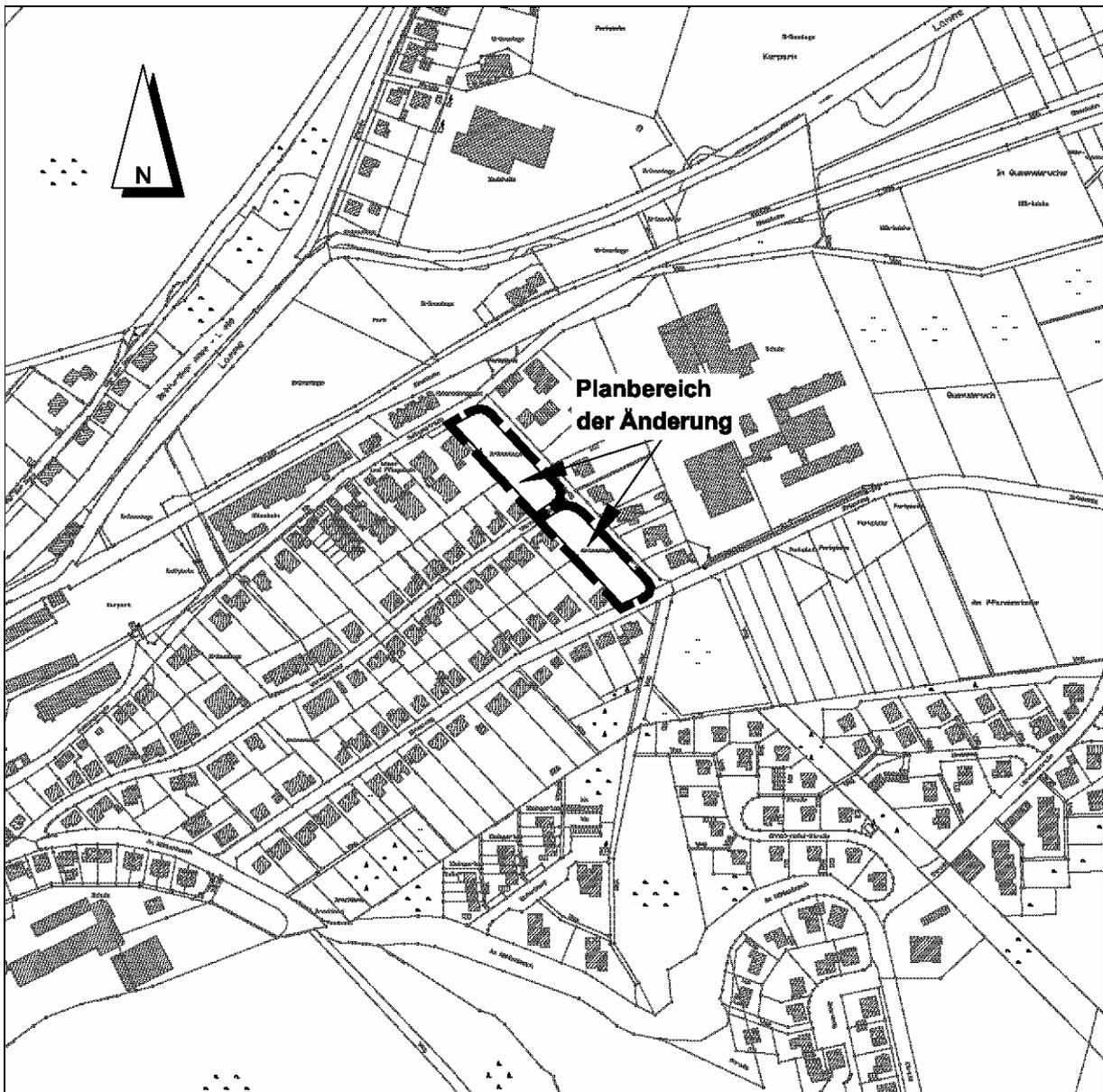


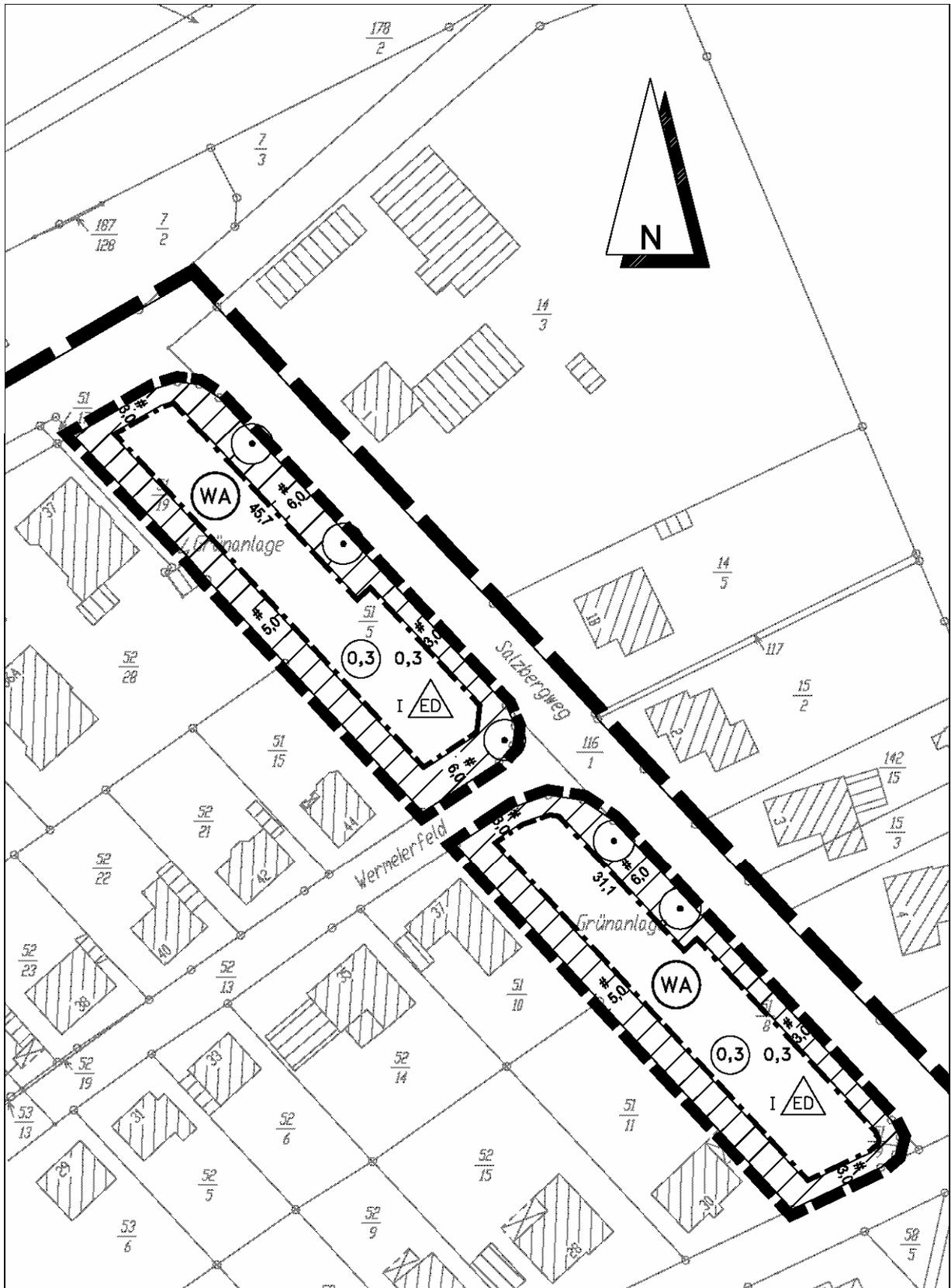
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
15.5.2009			

STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR: 2 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„WERMEIERFELD“, 8. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 „Wermeierfeld“ 8. Änderung (M.1:1.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



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
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

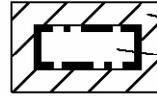
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
Änderung des Bebauungs-
planes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig (gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wermeierfeld“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen des § 2 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

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

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) -
zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

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 10.12.2008 (Nds. GVBl., S. 381)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl., S. 473) -
zuletzt geändert am 25.3.2009 (Nds. GVBl., S. 72)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 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. 2, 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 2009

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Aufstellung der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 2009

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK / L 4 32/2009
Landkreis: Hildesheim, Gemarkung: Bad Salzdetfurth, Flur: 14

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 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 26.2.2009).

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 -
Hildesheim, den 24.06.2009

Siegel

gez. Koszarek

Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 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 8. 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 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 14.04.2009 bis 14.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 2009

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 8. 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 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und 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

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 2009

gez. Schaper
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 1.7.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 8. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 1.7.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 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 8. 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 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wermeierfeld“ unter Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Hier handelt es sich um relativ kleine Grünflächen innerhalb des Gesamtsiedlungsbereiches Bad Salzdetfurths, die in die umgebende Wohnbebauung mit dem Ziel der Innenverdichtung einbezogen 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 westlich des Salzbergweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die bislang hier gültige 6. Änderung des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung teilweise überdeckt.

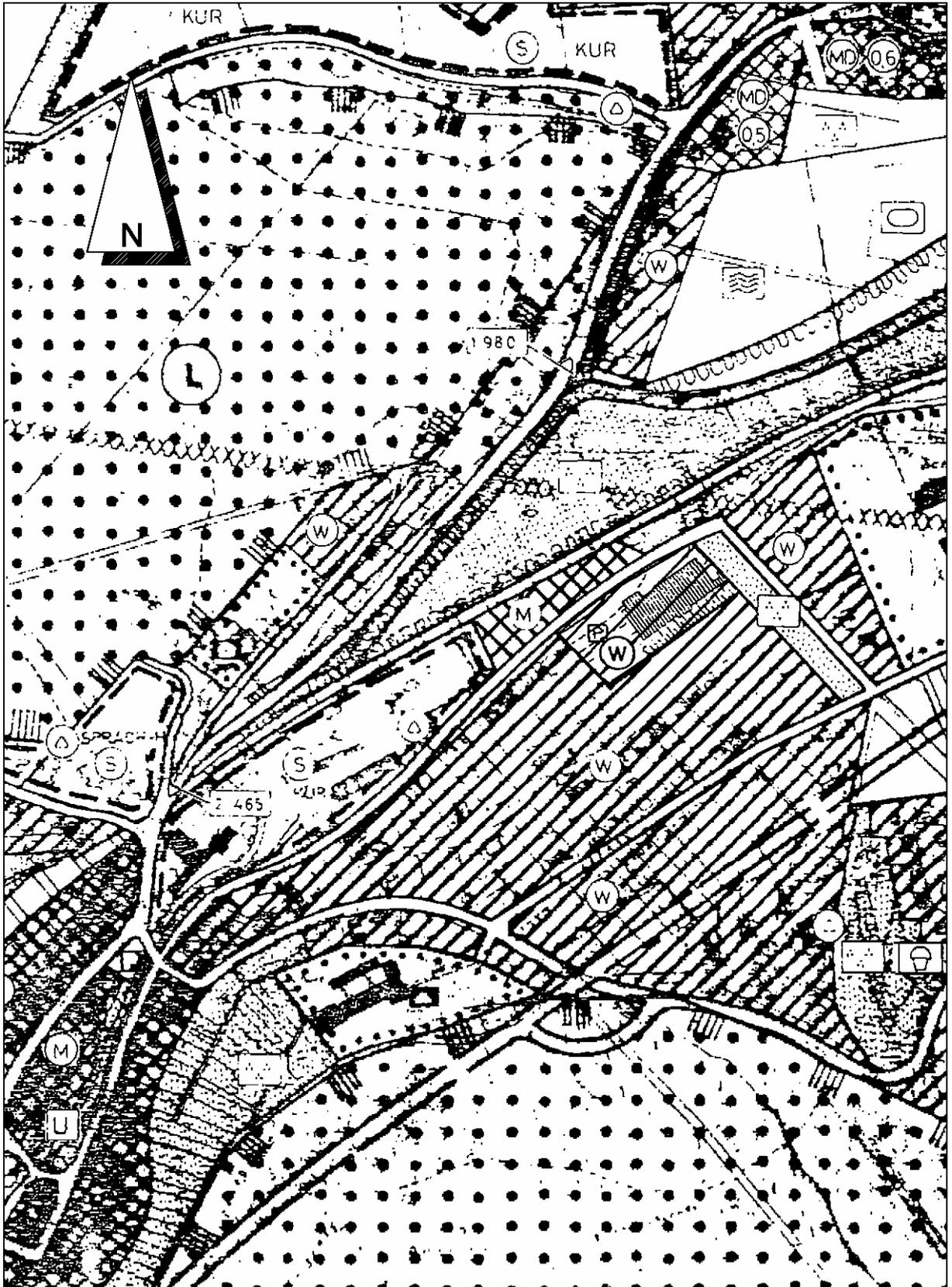
2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan, Berichtigung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park-, Gartenanlage“ dar. Er ist nach den nunmehr verfolgten Planungszielen für diesen Bereich somit gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen. Demnach wird statt der Grünfläche nunmehr eine Wohnbaufläche ausgewiesen, weil diese Fläche in die umgebende Wohnbaunutzung einbezogen werden kann, nachdem eine Freihaltung zur Sicherung von Versorgungsleitungen nicht mehr erforderlich ist.

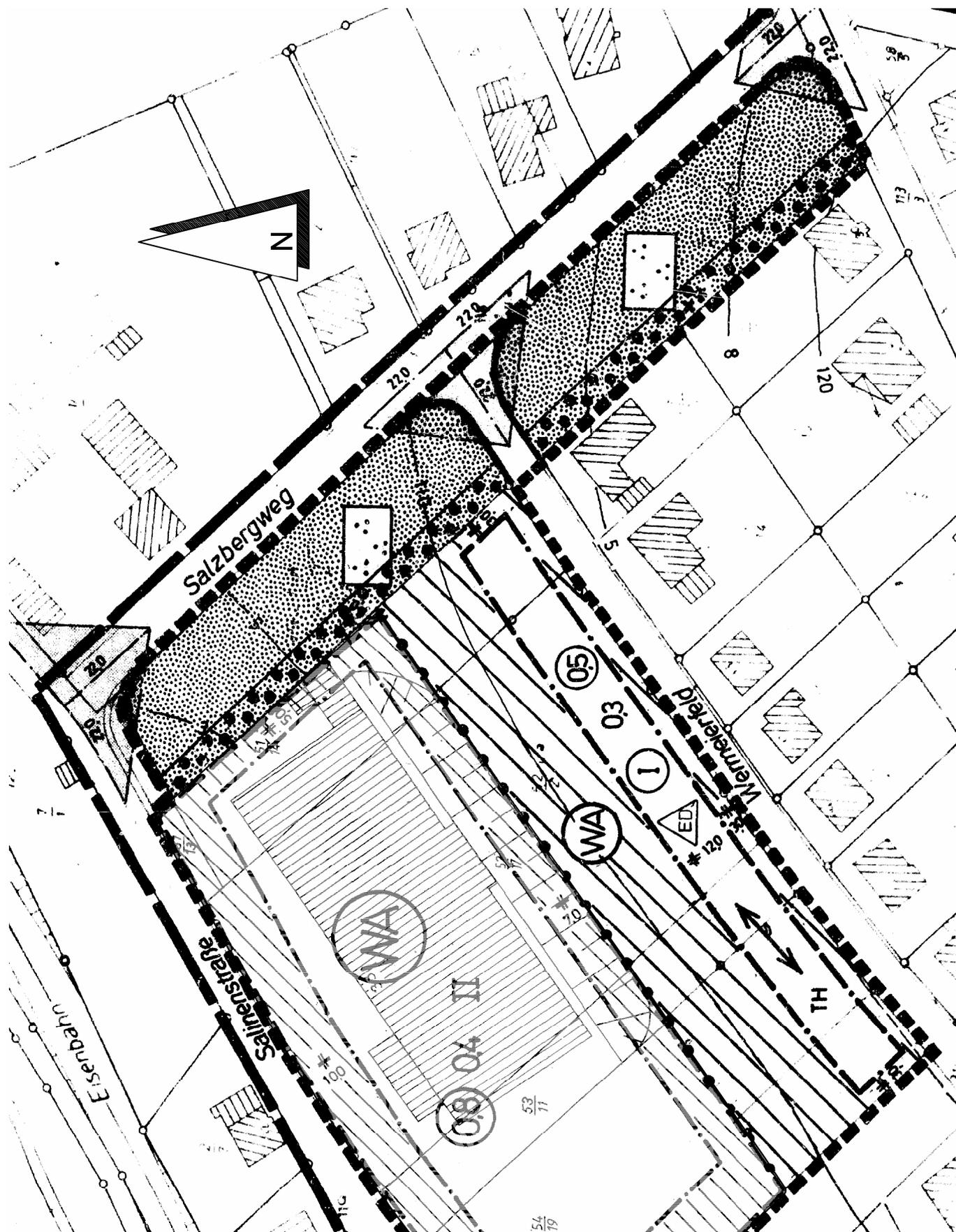
Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan sowie die berichtigte Fassung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 „Wermeierfeld“,
6. Änderung mit eingearbeiteter 7. Änderung**

M. 1 : 1.000



2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung der 6. Änderung für den Geltungsbereich der 8. Änderung Grünflächen für eine private Parkanlage fest, die in den Bereichen von Straßeneinmündung mit so genannten Sichtdreiecken überlagert werden. Auf den Westseiten der Grünflächen sind jeweils Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt, die nicht näher bestimmt werden. Laut Begründung sollten dort vorhandene hohe Bäume und Sträucher erhalten bleiben. In diesen Grünflächen konnte, ebenfalls laut Begründung zur 6. Änderung, aufgrund von Versorgungsleitungen für den Schacht III der K + S Aktiengesellschaft nicht gebaut werden.

Innerhalb der 7. Änderung wurde das bis dahin nordwestlich festgesetzte Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgeplant.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang parkähnlich angelegt und ist mit Bäumen bestanden, die, soweit sie zu erhalten sind, vermessen und der Planungsunterlage lagerichtig eingetragen sind.

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.

Der Landkreis Hildesheim weist auf die Regelungen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz hin. Danach ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere „der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten“ zu bestimmten Zeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten „der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zur entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“. Vergleichbares gilt für wildlebende Pflanzen besonders geschützter Arten. Innerhalb von Bebauungsplänen gelten diese Bestimmungen laut Absatz 5 jedoch nicht, soweit die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Anhaltspunkte dafür, dass besonders geschützte Arten innerhalb des Änderungsbereiches vorkommen und einen entsprechenden Schutzanspruch bewirken würden, liegen nicht vor. Grundsätzlich gelten diese Bestimmungen jedoch weiterhin und werden durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt.

Weiterhin verweist der Landkreis Hildesheim auf den § 37 (3) Niedersächsisches Naturschutzgesetz hin, der bestimmt, dass in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. in der freien Natur Hecken und Büsche heimischer Arten und außerhalb des Waldes stehende Bäume nicht zurückgeschnitten, gerodet oder erheblich beschädigt oder zerstört werden dürfen. Es stellt sich aus Sicht der Stadt Bad Salzdetfurth aber die Frage, ob der Änderungsbereich der freien Natur zuzurechnen ist und der genannte Paragraph hier überhaupt zutrifft. Unabhängig davon werden aber durch die Bebauungsplanänderung bestehende Gesetze wie das Niedersächsische Naturschutzgesetz ohnehin nicht infrage gestellt und gelten grundsätzlich weiter.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Da die Einschränkung einer baulichen Nutzung aufgrund unterirdischer Versorgungsleitungen für den Schacht III nicht mehr besteht, sollen diese beiden innerörtlichen Flächen in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete ebenfalls einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt werden. Damit kann dem Grundsatz Rechnung getragen werden, nach dem einer Innenverdichtung den Vorrang vor einem Flächenverbrauch in die freie Landschaft hinein gegeben werden soll.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise werden an die für die Nachbarschaft getroffenen Festsetzungen angepasst, um eine homogene Bebaubarkeit zu erreichen. Während Tankstellen und Gartenbaubetriebe dem Charakter des Gebietes insgesamt nicht entsprechend würden, sollen Beherbergungsbetriebe aufgrund der Eigenschaft Bad Salzdetfurths als Kurstadt allgemein zulässig sein. Die sehr ins Detail gehenden Höhenbeschränkungen werden dagegen nicht übernommen, weil nach heutiger Auffassung eine Beschränkung auf eine Eingeschossigkeit ausreicht.

Auch die Stellung baulicher Anlagen muss aus heutiger Sicht nicht mehr ausdrücklich bestimmt werden. Die überbaubaren Flächen berücksichtigen jedoch die vorhandenen Bäume, so weit sie aufgrund ihrer Art und Größe als erhaltenswert beurteilt werden. Dies führt dazu, dass die überbaubaren Flächen nicht überall gleichmäßig ausgewiesen werden können.

Die bisherige Festsetzung als Grünfläche für Parkanlagen hat zu einem erheblichen Gehölzbestand geführt. Erhaltenswerte Laubbäume, so weit sie für das Stadtbild als bedeutsam beurteilt werden, sind in der Planungsunterlage lagerichtig eingetragen und werden als zu erhalten festgesetzt.

Die westliche Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird zugunsten einer Einzelfestsetzung der vom Katasteramt eingemessenen Einzelstandorte im gesamten Änderungsbereich aufgehoben.

Soweit durch die Versiegelung des Bodens und Rodung des vorhandenen Baumbestandes an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird dies aufgrund eines geschlossenen Ablösevertrages zwischen der Stadt Bad Salzdetfurth und der K + S Aktiengesellschaft durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, jedoch als zulässig und ein Ausgleich ist unter Bezug auf § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Die bislang festgesetzten so genannten Sichtdreiecksflächen werden aufgehoben, weil für sie innerhalb des städtischen Straßennetzes heute keine Notwendigkeit mehr gesehen wird.

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. Örtliche Bauvorschrift

Auch die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift orientieren sich an dem, was für die Nachbarschaft bereits festgesetzt ist, so dass auch in dieser Hinsicht eine homogene Bebauung erreicht werden kann. Allerdings wird die Ausnahmeregelung um weitere Anlagen ergänzt, wie es dem heutigen Stand der Überlegungen im Bezug auf die zu erwartenden baulichen Anlagen entspricht.

5. Zur Verwirklichung der 8. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht in wesentlichem Maße berührt. Der notwendige Brandschutz ist nach wie vor entsprechend den einschlägigen Richtlinien sicherzustellen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und Örtliche Bauvorschrift

„Wermeierfeld“

vom 14.4.2009 bis einschließlich 14.5.2009

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

Bad Salzdetfurth, den 02. JULI 2009

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister