

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiete
(§ 9 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

GI Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1,2** Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 9,0** Baumassenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK Oberkante als Höchstmaß
12,0 m
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

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

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG,
EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG
UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER,
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abwasser / Pumpstation

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN 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)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

**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)

**Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A)/m²**
(t = tag 6⁰⁰-22⁰⁰ Uhr / n = nacht 22⁰⁰-6⁰⁰ Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

**nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen,
die die folgenden Warengruppen beinhalten, unzulässig:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
(aus dem Warenverzeichnis für die Binnenhandels-
statistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom
Statistischen Bundesamt Wiesbaden).
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel,
Körperpflegemittel (WB 15-18).
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und
Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
(WB 37)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren,
Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial,
Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
(WB 52-57)

2. Die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind,
sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie
Bewuchs und Einfriedungen freizuhalten (gemäß § 9 (1)
Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

3. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher
Anlagen bemisst sich nach der Höhe über gewachsenem
Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1)
BauNVO).

4. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte
maximale Höhe baulicher Anlagen durch technisch
zwingend notwendige, aber in der Grundfläche
untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten
werden.

5. Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind
Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm,
einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher
mit einer Höhe von 2 m über Grund zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a
BauGB).

Gesetzesbezüge:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bauutzungsverordnung (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 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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



Praambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) und der §§ 56 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 diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11,
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den
nebenstehenden Originalen-Bauverordnungen), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23. Okt. 2007

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.12.2006 die Aufstellung der 2. Änderung des
Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzdetfurth, den 23. Okt. 2007

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - (ALG) / L4-465/06
Landskreis: Hildesheim
Gemarkung: Östrum
Flur: 1

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 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaftskataster zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städte-
baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom 10.11.2006). 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 Liegenschaftskataster
-Katasteramt Hildesheim-
Hildesheim, den 08.10.2007

Siegel **gez. Koszarek**

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im November 2006

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothringerring 15
Telefon 0511 525230 Fax 529462

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.3.2007 dem Entwurf der 2. 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 12.4.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 23.4.2007
bis 25.5.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bad Salzdetfurth, den 23. Okt. 2007

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.9.2007 dem geän-
derten Entwurf der 2. Änderung 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 3 BauGB
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.9.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom
28.9.2007 bis 3.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 12.6.2007 Gelegenheit
zur Stellungnahme bis zum 29.6.2007 gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 23. Okt. 2007

**gez. Schaper
Bürgermeister**

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf
der 2. Änderung (vereinfacht) 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 bekannt gemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom
bis einschließlich öffentlich ausliegen.

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

Bad Salzdetfurth, den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan 2. Änderung, nach Prüfung der Anträge
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23. Okt. 2007

Genehmigung

Der Bebauungsplan 2. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmi-
gung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan 2. Änderung ist mit Verfügung (AZ:
vom heutigen Tage ular-07) mit Massgaben genehmigt. Die kennlich gemachten
Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Bekanntmachung

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom
aufgeführten Auflagen/Massgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am
beigegeben.

Der Bebauungsplan 2. Änderung, hat wegen der Auflagen/Auflagen vom bis
öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung (Der Satzungsbeschluss *) der 2. Änderung des Bebauungs-
planes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan 2. Änderung, ist damit am 31.10.2007 rechtsverbindlich geworden.

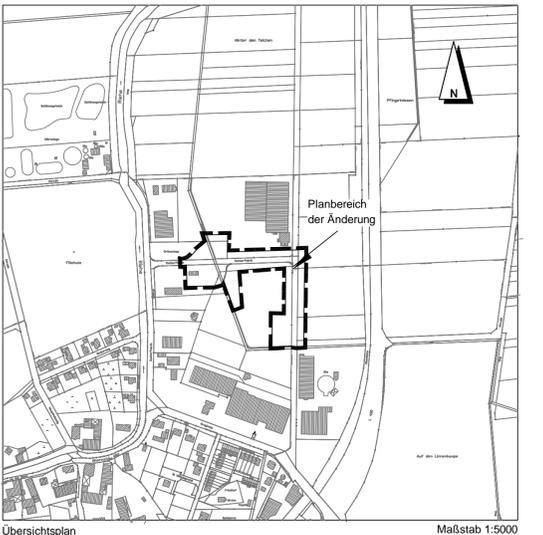
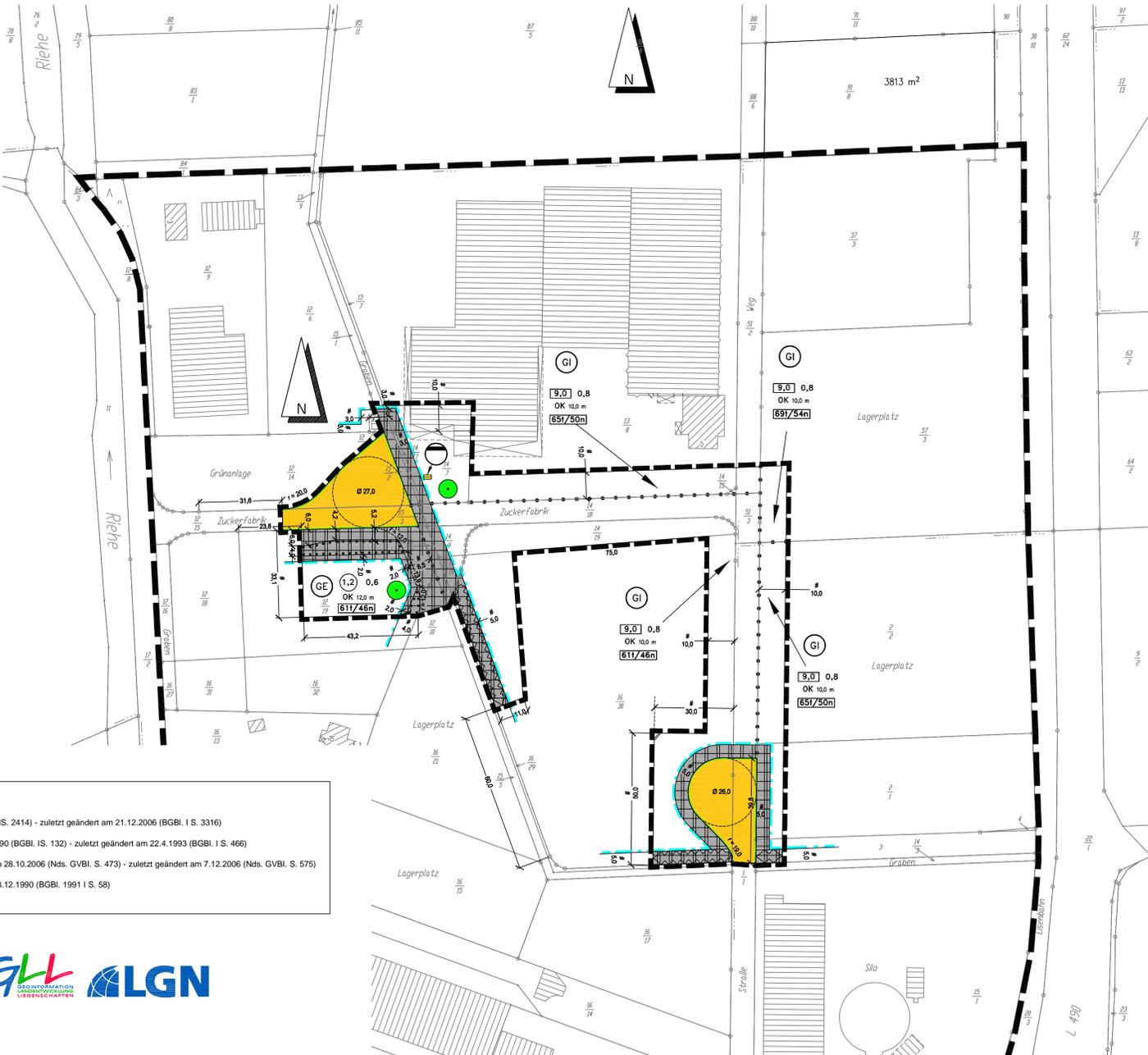
Bad Salzdetfurth, den 01. Nov. 2007

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 2. Änderung des Bebauungs-
planes und des Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges,
- sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung
des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung
begleitenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen



**BAD
SALZDETFURTH
OT ÖSTRUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
ZUCKERFABRIK
ÖSTRUM
2. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB bearbeitet am: 15.11.2006 / RO	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB bearbeitet am: 22.1.2007 / RO	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB bearbeitet am: 12.6.2007 / RO	gemäß § 10 (1) BauGB gemäß § 10 (3) BauGB bearbeitet am: 12.6.2007 / RO
--	--	--	--