




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

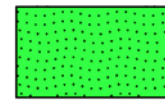
GR 170 m<sup>2</sup> Grundfläche


Zahl der Vollgeschosse  
 I als Höchstmaß

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


 Baugrenze

**GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)




 Golfplatz, privat

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

St Stellplätze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 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 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 I Seite 58)

**Bebauungsplan Nr. 63 „Golfplatz – Neu“, 1. Änderung**  
 Maßstab 1:1.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind im Bereich der Grünfläche - Golfplatz vorhandene Bäume zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind im Bereich von Stellplatzbereichen hochstämmige heimische Einzelbäume (mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm in jeweils mindestens 16 m<sup>2</sup> unversiegelter Vegetationsfläche) anzupflanzen. Im Mittel ist ein Baum je 8 Stellplätze, jeweils spätestens nach jedem zehnten Stellplatz anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgängigkeit artgerecht zu ersetzen.
3. Die nicht mit anderen Festsetzungen belegten Grünflächen - Golfplatz sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu mindestens 20 % Flächenanteil als extensive Gras-/ Krautflächen anzulegen und zu erhalten.
4. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Lagerplätze sind nur in unversiegelnder Bauweise zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
5. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Golfplatz - neu“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

### **§ 2 Dachfarbe**

Die Dacheindeckung von Gebäuden innerhalb des Änderungsbereiches 2 darf nicht glänzend sein und muss in der Farbe rot bis braun erfolgen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregeister 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 Oxydrot

RAL 3013 Tomatenrot

RAL 3016 Korallenrot

aus der Farbreihe Braun - die Farben

RAL 8004 Kupferbraun

RAL 8012 Rotbraun

RAL 8015 Kastanienbraun

Zwischentöne sind zulässig.

Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Gebäude innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 3 müssen eine Dachbegrünung aufweisen.

### **§ 3 Fassadenfarben**

Gebäudefassaden sind nur in Farben aus der folgenden Farbliste zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasflächen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Braun - die Farben

RAL 8000 Grünbraun

RAL 8001 Ockerbraun

RAL 8007 Rehbraun

RAL 8008 Olivbraun

RAL 8023 Orangebraun

RAL 8024 Beigebraun

Zwischentöne sind zulässig.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen zuwiderhandelt:

Die Dacheindeckung von Gebäuden innerhalb des Änderungsbereiches 2 darf nicht glänzend sein und muss in der Farbe rot bis braun erfolgen. 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 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, aus der Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun. Zwischentöne sind zulässig. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Gebäude innerhalb der Änderungsbereich 1 und 3 müssen eine Dachbegrünung aufweisen.

Gebäudefassaden sind nur in Farben aus der folgenden Farbliste zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasflächen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8000 Grünbraun, RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8007 Rehbraun, RAL 8008 Olivbraun, RAL 8023 Orangebraun, RAL 8024 Beigebraun. Zwischentöne sind zulässig.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (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. 63 „Golfplatz - neu“, 1. Änderung, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, 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: Wesseln

„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)

L4-57/2011

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2011



gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 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 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

**Anmerkungen:** \*) Nichtzutreffendes streichen

- 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.

## **Begründung zum Bebauungsplane Nr. 63 „Golfplatz - neu“, 1. Änderung**

### **1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 1. Änderung, vereinfacht gemäß § 13 BauGB, des Bebauungsplanes Nr. 63 „Golfplatz - neu“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereiche

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Golfplatz - neu“ befindet sich östlich der bebauten Ortslage Wesseln und südlich der Bundesstraße 243. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

Die vorliegende 1. vereinfachte Änderung besteht aus drei Einzelflächen, deren Lage ebenfalls auf dem Deckblatt dargestellt wird.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der für den Bereich der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung bislang geltenden Fassung des Bebauungsplanes sind eingeschossig bebaubare Flächen für zweckgebundene Gebäude mit jeweils bestimmten maximalen Grundflächen festgesetzt.

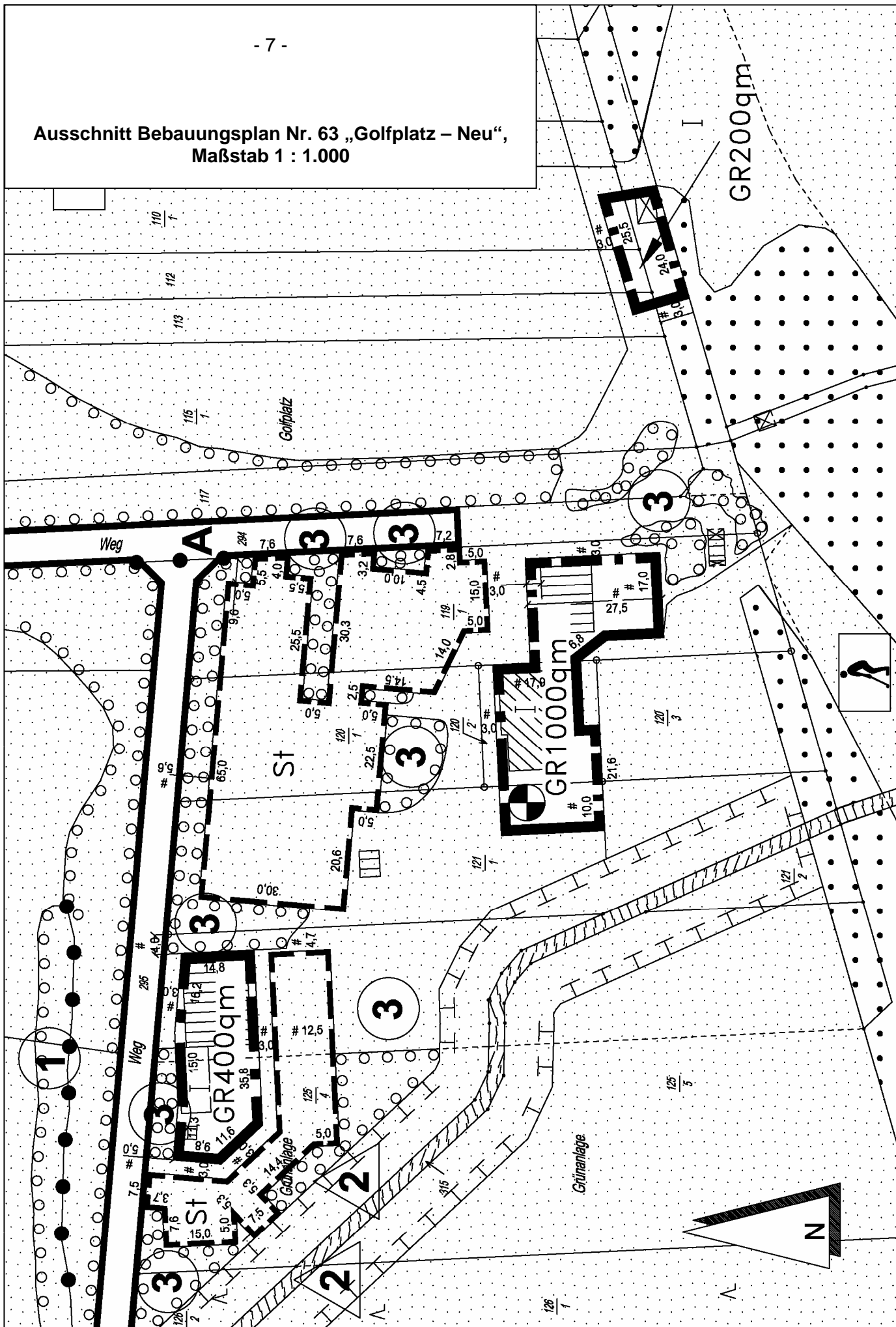
Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Die drei Änderungsbereiche beinhalten die zentralen Funktionsgebäude wie Clubhaus, Wirtschafts- und Abschlagsgebäude. Sie befinden sich unmittelbar benachbart zueinander inmitten der verhältnismäßig großflächigen Golfplatzanlage.

Die natürlichen Grundlagen und die Rahmenbedingungen für eine Golfplatznutzung wurden im Rahmen der ursprünglichen Golfplatzpläne sowie darauf aufbauend zu dem jetzt gültigen zusammenfassenden Bebauungsplan Nr. 63 „Golfplatz - neu“ in einem Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, ausführlich untersucht, dargestellt und mit Vorschlägen zu eingriffsminimierenden Festsetzungen bedacht. Auf diesen Grünordnungsplan wird insoweit verwiesen.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 63 „Golfplatz – Neu“,  
Maßstab 1 : 1.000





### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb der Änderungsbereiche 1 und 2 soll durch eine Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche eine Weiterentwicklung der zentralen Wirtschafts- und Funktionsgebäude ermöglicht werden, während im Änderungsbereich 3 eine Verschiebung des zu vergrößernden Abschlagsgebäudes vorgesehen ist.

Südlich des Wirtschaftsgebäudes im Änderungsbereich 1 ist eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, die durch Betriebsfahrzeuge genutzt wird. Diese Fläche kann reduziert werden, da der Bedarf hierfür nicht in der bislang vorgesehenen Größenordnung besteht. Bedarf besteht dagegen für eine Erweiterung dieses Gebäudes, das bislang für den Raumbedarf, der sich aus den Anforderungen zur Unterhaltung der Platzanlage ergibt, nicht ausreicht. Die neu in Anspruch genommene Fläche, die auch eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche bedingt, hat keine weitere Bedeutung für Natur und Landschaft, so dass der Eingriff in deren Belange nicht erheblich ist.



**Blick von Südosten auf den Änderungsbereich 1**



Im Änderungsbereich 2 soll eine Erweiterung des Untergeschosses unter der Terrasse ermöglicht werden, die um 2 m über die westliche Baugrenze hinausgeht. Hier sollen Caddywagen untergebracht werden, für die bislang Container als vorübergehende Notlösung aufgestellt worden sind. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Da lediglich die Terrasse mit ihrer künstlich angelegten Böschung betroffen ist, wird auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgelöst.



### **Blick von Südwesten auf die zu unterbauende Terrasse im Änderungsbereich 2**

Das vorhandene Abschlagshaus erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen zeitgemäßen Golfspielbetrieb. Zum einen ist es für heutige Anforderungen zu klein, weil zu wenige Abschlagsplätze vorhanden sind und weil insbesondere ein eigener Abschlagsbereich für Trainer benötigt wird, in dem Schüler von allen drei Seiten zu beobachten sein müssen, um ihre Abschlaghaltung erkennen und verbessern zu können. Zum anderen ist die überbaubare Fläche, die bereits jetzt einen Neubau ermöglichen würde, so gelegt, dass die Abschläge auf eine nah gelegene Fläche für Anpflanzungen zielen würden. Da dies nicht sinnvoll sein kann, soll der mögliche Standort gedreht und nach Osten verschoben werden. Die zulässige Grundfläche kann nahezu beibehalten werden; lediglich eine sehr geringe Erhöhung ist erforderlich. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine kleine Teilfläche für Wald in Anspruch genommen. Tatsächlich ist in diesem Bereich aber kein Wald vorhanden. Der nächste Baum befindet sich zur vorgesehenen Gebäudekante etwa 6 m entfernt. Tatsächlich wird somit in diesem 3. Änderungsbereich keine für Natur und Landschaft wertvolle Fläche in Anspruch genommen.



**Änderungsbereich 3 mit abgesteckter östlicher Kante des geplanten Gebäudes**



**Änderungsbereich 3, von Südosten gesehen**

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich 3 eine Fläche überdeckt, welche im aktuell gültigen Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt sei. Unabhängig davon, ob diese Fläche waldartig bestockt ist, bewirke die anderweitige Festsetzung als nun überbaubare Grundstücksfläche eine Waldumwandlung gemäß § 8 NWaldLG. Diese könne im Bauleitplanverfahren beschlossen werden, es wird jedoch empfohlen, die Abwägungs- bzw. Genehmigungskriterien des § 8 NWaldLG zu berücksichtigen. Danach sind für Waldumwandlungen Ersatzflächen aufzuforsten bzw. es ist eine Abgabe zu zahlen, wenn eine Ersatzaufforstung nicht möglich ist. Hierüber wird ein formloser städtebaulicher Vertrag mit dem Golfclub geschlossen, nach dem er auf seinem Gelände eine gleich große Fläche für eine Aufforstung vorsieht.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im vereinfachten 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 sind durch diese Änderung nicht betroffen. Dies gilt insbesondere für sämtliche grünordnerische Festsetzungen sowie auch für die Örtliche Bauvorschrift, so weit sie die Änderungsbereiche betreffen.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

In die Örtliche Bauvorschrift werden unter § 3 „Fassadenfarben“ die Töne Ockerbraun und Orangebraun zusätzlich aufgenommen, damit auch hellere Holztonungen verwendet werden können, als dies bislang der Fall war. Das Gebiet ist seit Aufstellung der ursprünglichen Bebauungspläne soweit eingegrünt, dass auch hellere Töne verwendet werden können, ohne dass dadurch das Landschaftsbild in unerwünschter Weise beeinträchtigt würde.

## 5. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb der Änderungsbereiche 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 berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63

„Golfplatz - neu“

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