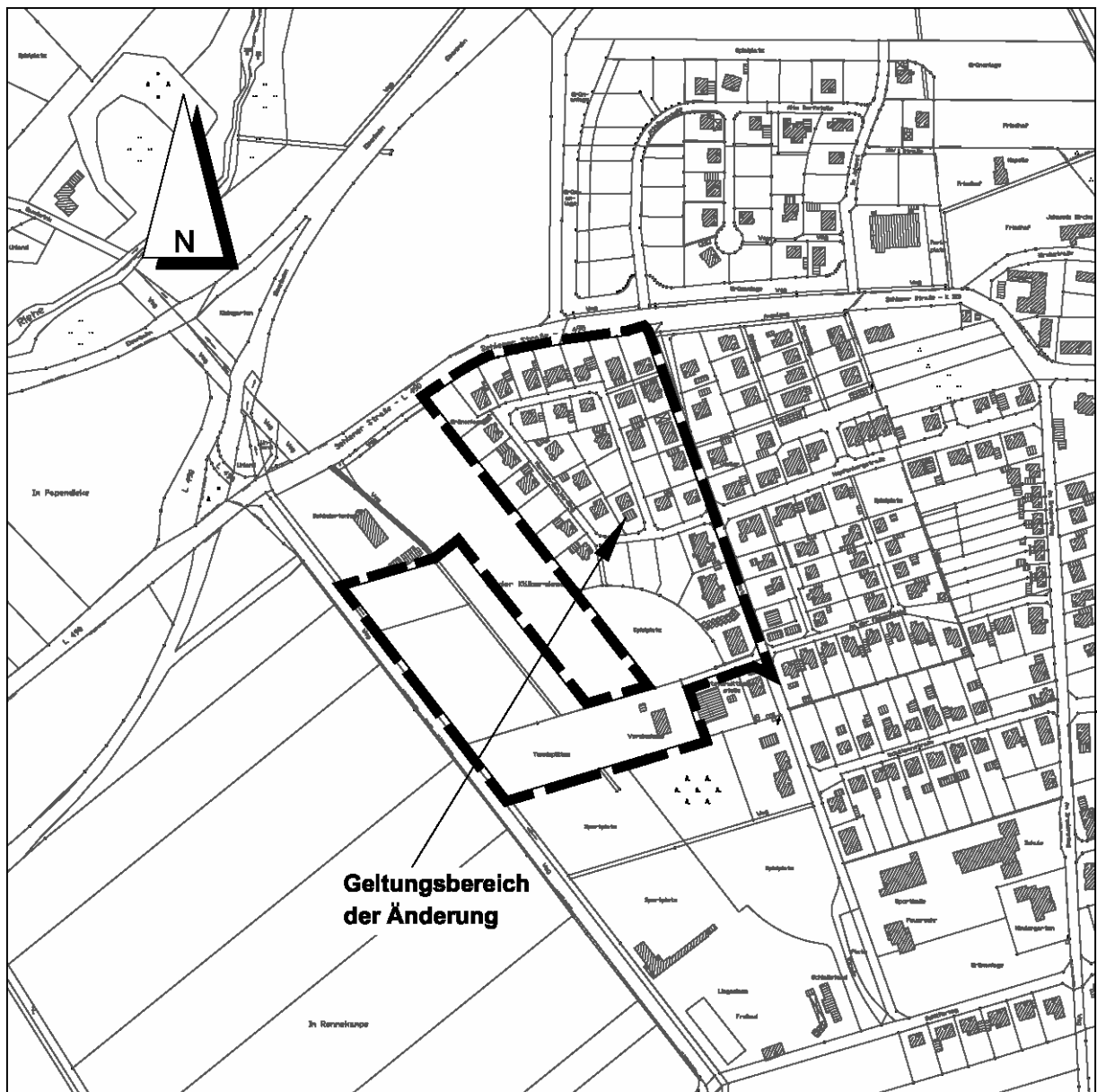


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
6.9.2010	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH, ORTSTEIL BODENBURG  
BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NR. 43 „BORBACH“  
1. ÄNDERUNG



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

## § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 43 „Borbach“ der Stadt Bad Salzdetfurth, Ortsteil Bodenburg.

## § 2 Dachneigungen, Dachform

Es sind nur gleichschenklige Dächer mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen von 28° - 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, Nebenanlagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile mit einer Länge von maximal 20 % der jeweiligen Gebäudelänge,

## § 3 Dachfarbe

Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL - Farbbregister bestimmt. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der Farbreihe Rot - die Farben
- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3002 Karminrot
- RAL 3003 Rubinrot
- RAL 3013 Tomatenrot
- RAL 3016 Korallenrot

Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 1 und 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist.

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

### **Gesetzesbezüge:**

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

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

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

**Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)** vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 28.10.2009 (Nds. GVBl. Seite 366)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. | 1991 | Seite 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 10.2.2006 (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. 43, 1. Änderung, bestehend aus der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – (ALK)  
Landkreis: Hildesheim / Gemarkung: Bodenburg

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §§ 5 und 9 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.

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

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2010

**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 17.06.2010 dem Entwurf der 1. Änderung 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 26.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 3.8.2010 bis 3.9.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 25.11.2010

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2010 dem geänderten Entwurf der 1. 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 09.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 20.09.2010 bis 04.10.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 10.09.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.10.2010 gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 15.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 20.12.2010

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**

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

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 43 „Borbach“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2001 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den betroffenen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seiner textlichen Vorgaben über eine Örtliche Bauvorschrift bestimmte Dachneigungen und Dachfarben fest. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen (Dachneigungen) sowie begrünte Dächer (Dachfarben).

Der Bebauungsplan wird im Folgenden auszugsweise verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser textlichen 1. Änderung liegt am westlichen Ortsrand Bodenburgs und ist planungsrechtlich für eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Die Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenso zu bepflanzen wie die Verkehrsflächen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 43 „Borbach“  
verkleinert aus M 1 : 1.000**



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

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

Die Örtliche Bauvorschrift stammt wie der gesamte Bebauungsplan aus dem Jahr 1991. Sie soll an die heutigen Anforderungen angepasst werden, da seinerzeit Carports und Wintergärten in der Diskussion noch nicht dieselbe Rolle gespielt haben wie es heute der Fall ist.

Nach den bisherigen Bestimmungen müssten auch Carports und Wintergärten gleichschenkelig geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 28° in roter Farbgebung aufweisen. Dies entspricht nicht den Anforderungen, die im Grundsatz an solche bauliche Anlagen zu stellen sind, so dass die Örtliche Bauvorschrift in dieser Hinsicht aktualisiert werden soll.

Darüber hinaus wird zugunsten einer Klarstellung definiert, was in der Örtlichen Bauvorschrift unter dem Begriff „untergeordnet“ zu verstehen sein soll.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bad Salzdetfurths im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Ausmaß nicht bereits vor der Änderung zulässig waren. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. 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 beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden auf Anregung des Landkreises Hildesheim Terrassenüberdachungen in die Ausnahmelisten aufgenommen, weil sie ebenfalls nicht zwingend mit geneigten roten Dächern errichtet werden müssen, um das grundsätzliche Gestaltungsziel für das Baugebiet zu erreichen. Aufgrund dieser nachträglichen Ergänzung wurde eine erneute Beteiligung der hiervon betroffenen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind durch die Ergänzung nicht berührt.

#### **3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung der Örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

### **4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

„Borbach“

vom 3.8.2010 bis einschließlich 3.9.2010

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

Bad Salzdetfurth, den 24.11.2010

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister