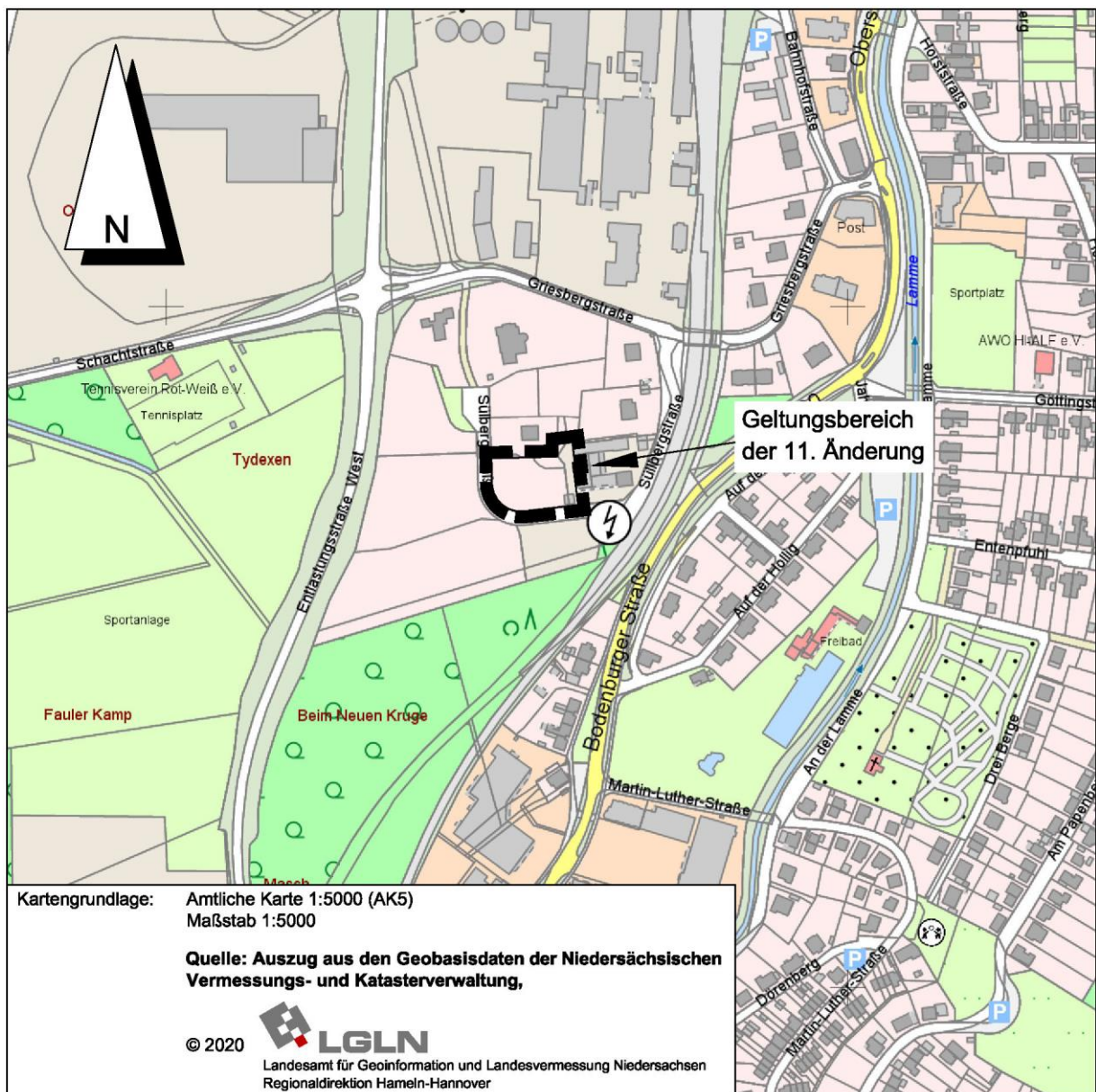


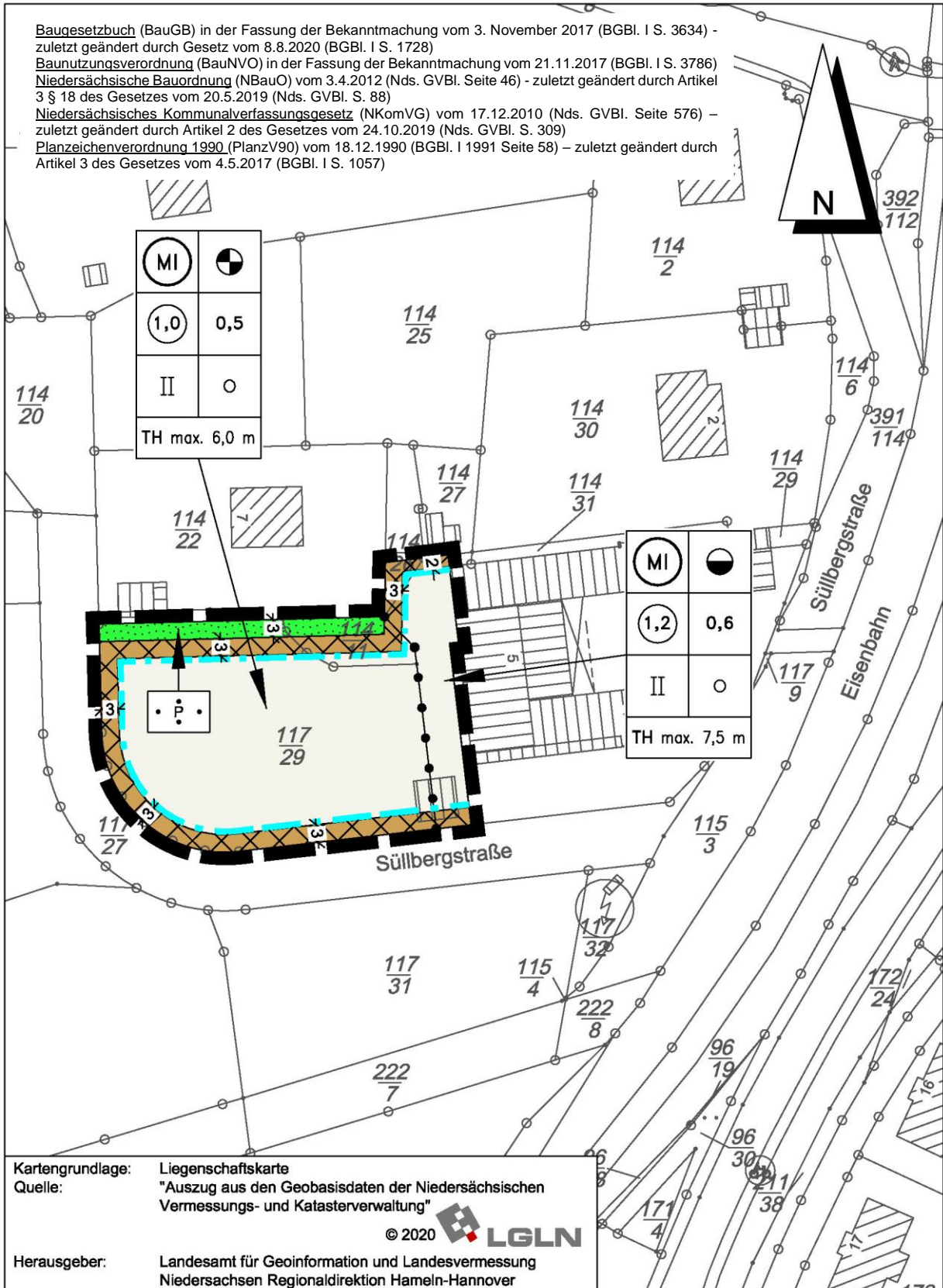
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
18.2.2021			

STADT BAD SALZDETFURTH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 51 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 „KALI & SALZ“, 11. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“, 11. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 7,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt der höchste Punkt, der an der Bergseite der Gebäude gemessene höchste vom Hauptgebäude angeschnittene Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

1. 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 (2) BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.

2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf der Stellplatzfläche verwendeten Baumarten sind auf 1 bis maximal 3 zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Die Bäume sind in einen mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 x 2,5 m lichte Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

3. Die festgesetzten Maßnahmen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.



V. Allgemeines

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kali & Salz“ ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift und seine bisherigen Änderungen. Für sie ist die BauNVO 1990 in der aktuell geltenden Fassung anzuwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1. Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“

2. In der mit  gekennzeichneten Fläche sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° und in der mit  nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 18° und maximal 30° zulässig.

Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

Pult-, Flach- oder Flugdächer sind bei Hausgruppen in Verbindung mit der Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dachformen und geringere Dachneigungen als 28° zulässig.

3. 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 der Höhe verspringen.

Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.

4. Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppegauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.

5. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbbregister RAL 840 HR:

2001 (Rotorange)	3009 (Oxidrot)	3000 (Feuerrot)
3011 (Braunrot)	3001 (Signalrot)	3013 (Tomatenrot)
3002 (Karminrot)	3016 (Korallenrot)	3003 (Rubinrot)

Als anthrazit im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbbregister RAL 840 HR:
7016 (Anthrazitgrau) 7021 (Schwarzgrau) 7024 (Graphitgrau)
7026 (Granitgrau)

Als rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbbregister RAL 840 HR:
8004 (Kupferbraun) 8012 (Rotbraun) 8015 (Kastanienbraun)

Zwischentöne sind jeweils zulässig.

Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dacheindeckungsmaterialien und die Verwendung transparenter Dacheindeckungen zulässig.

6. Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 5 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.
7. Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 4.1 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.
8. Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung entsprechend der zugehörigen Gebäudeeinheit ausgeführt werden.
Die Außenwandmaterialien von Garagen müssen einheitlich sein und dem Außenwandmaterial der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.
9. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen innerhalb der Mischgebiete eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.
10. Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie mit den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen abgestimmt sein.
11. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Hausgruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.
12. Vorgärten entlang der Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
13. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Sollten bei vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde, Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“ 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat per Eilentscheid nach § 89 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz am 26.03.2020 die Aufstellung der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Bad Salzdetfurth
Flur: 18

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-54/2020, Stand vom 17.3.2020).

Hildesheim, den
LGLN RD Hameln-Hannover – Katasteramt Hildesheim
Siegel
.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2021
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (051) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat per Eilentscheid nach § 89 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz am 26.03.2020 dem Entwurf der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Die !!. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 11. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den
Siegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich in der Kernstadt Bad Salzdetfurth nördlich der Süllbergstraße.

Im Zuge der Beratungen für den Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes, die den Geltungsbereich der vorliegenden 11. Änderung zunächst beinhaltet hatte, wurde entschieden, die hier in Rede stehenden Flurstücke Nrn. 114/11 und 117/29 vom Satzungsbeschluss auszunehmen.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird als „Vorhandene Bebauung/(bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als gemischte Baufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

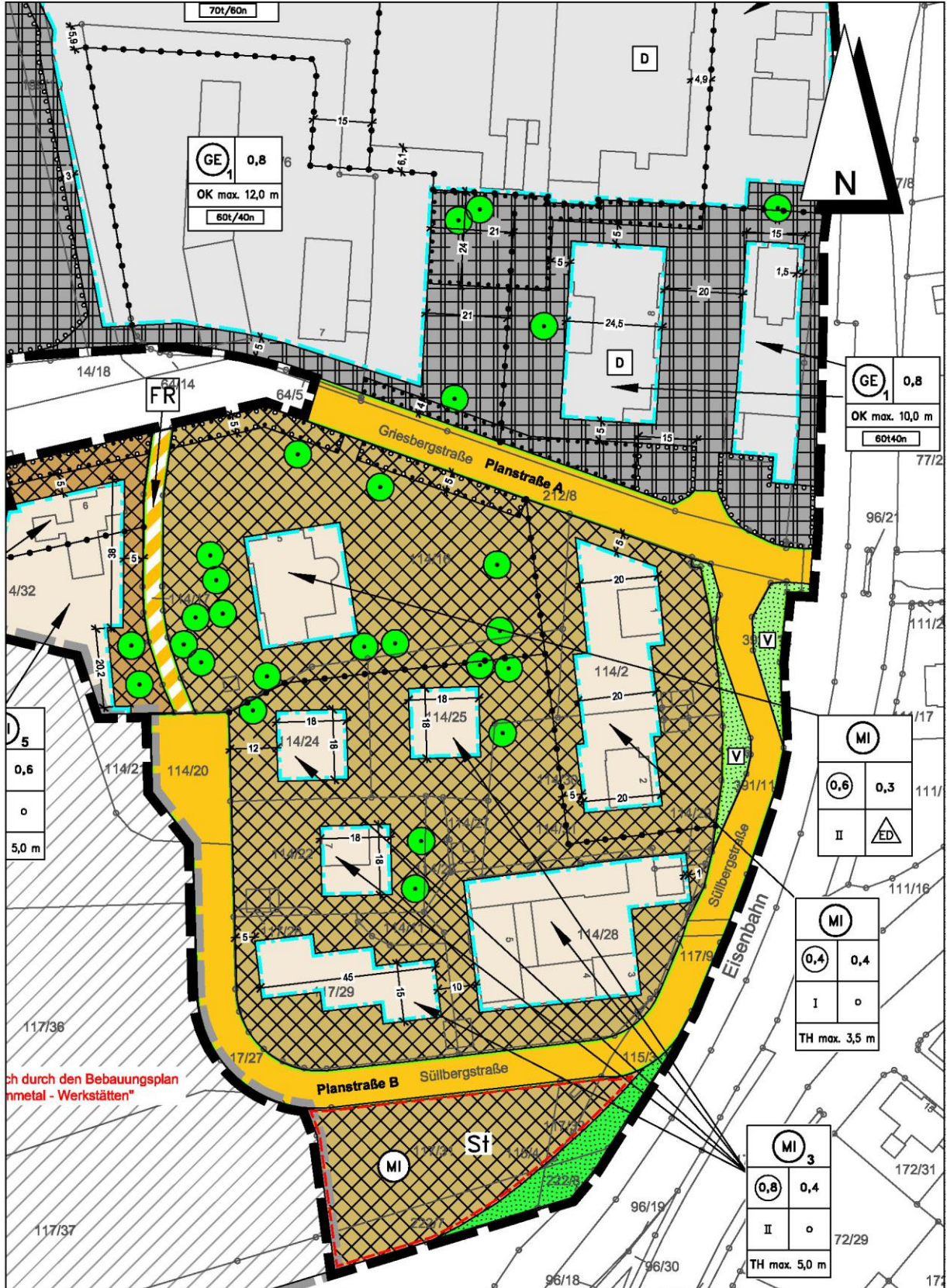
2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“ für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in zwei getrennten überbaubaren Flächen maximal zweigeschossig bei einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m über dem höchsten von einem Hauptgebäude angeschnittenen gewachsenen Geländepunkt bebaut werden darf.

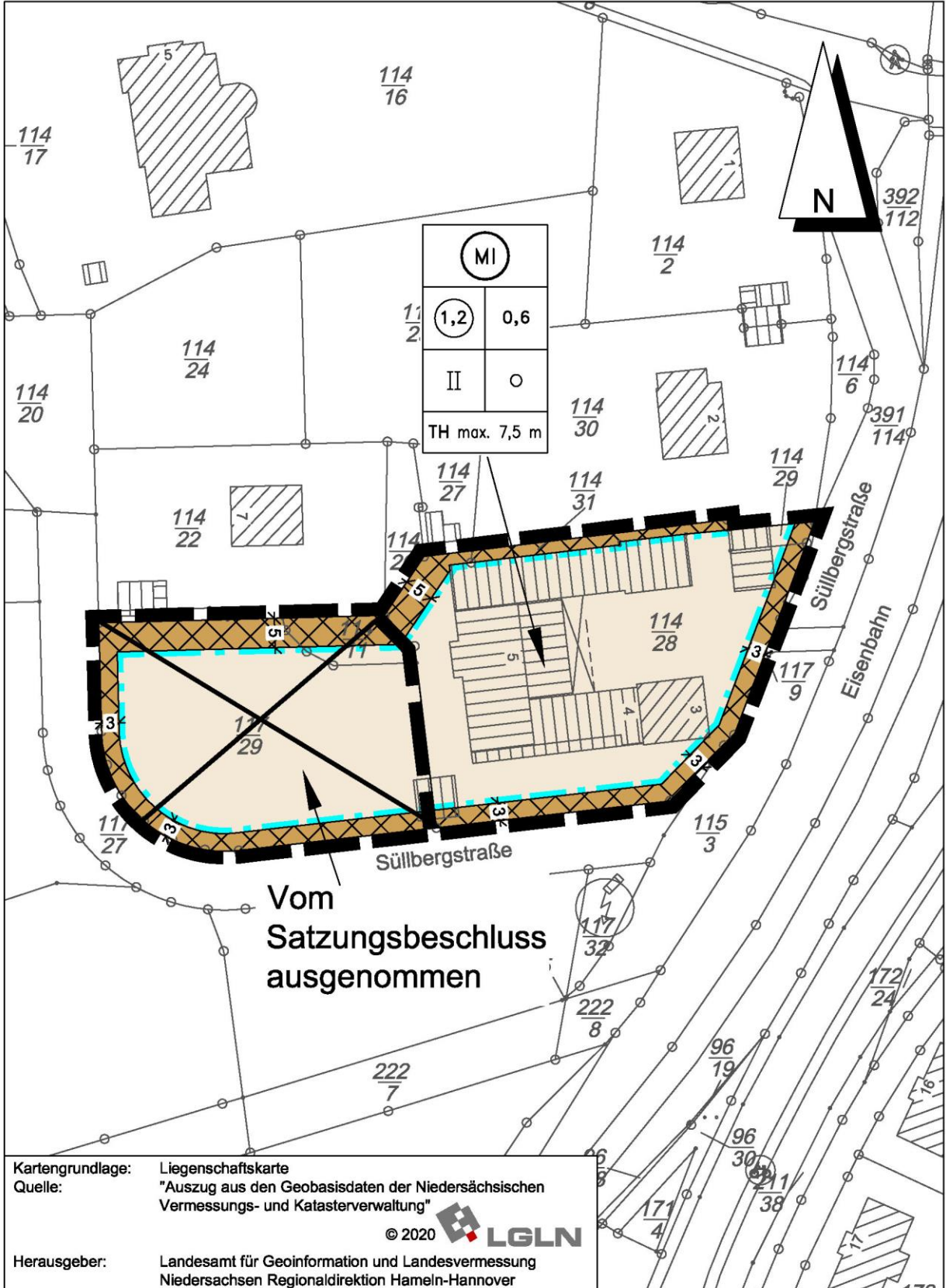
In einer Örtlichen Bauvorschrift werden weitgehende Festsetzungen zugunsten der Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Hierzu zählen die Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben.

Im Folgenden werden ein verkleinerter Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Bebauungsplanes einschließlich der 8. Änderung im Maßstab 1:1.500 sowie die 9. Änderung im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Die 10. Änderung betrifft nicht den Bereich der 11. Änderung.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“ mit eingearbeiteter 1. bis 8. Änderung, verkleinert (M. 1 : 1.500)



Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“, 9. Änderung, M. 1 : 1.000



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich, der planungsrechtlich als Bauland festgesetzt ist und der sich derzeit als Rasenfläche darstellt.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Für den Bereich der vorliegenden 11. Änderung soll die Nutzbarkeit des Grundstückes verbessert werden, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich Bad Salzdetfurths zu ermöglichen. Hierfür werden die Grund- und Geschossflächenzahl auf den nach der Bau-nutzungsverordnung für ein Mischgebiet jeweils größtmöglichen Wert angehoben sowie die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO aufgehoben. Das gleiche trifft für die maximal zulässige Traufhöhe zu, die allerdings im Vergleich zur östlich benachbarten Bereich nur um einen Meter erhöht wird, um die nördlich vorhandene Bebauung in der Besonnung nicht zu sehr einzuschränken. Zugunsten des Nachbarschutzes wird weiterhin entlang der Nordgrenze des Änderungsbereiches eine Grünfläche festgesetzt, in der somit keine baugrundstücksbezogenen Hochbauten als Grenzbebauungen errichtet werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch die überbaubare Fläche erweitert, um eine bessere Verteilbarkeit baulicher Anlagen zu erreichen. Die bisherigen sehr eng gefassten überbaubaren Flächen innerhalb einer verhältnismäßig großen Grundstücksfläche behindern das Bauen eher als dass sie es ermöglichen. Dies gilt auch für die östlich einbezogene Teilfläche, in der eine Verlängerung des dortigen Gebäudes ermöglicht werden soll.

In der Örtlichen Bauvorschrift werden weitere Dachfarben zugelassen, die eine weitere Vielfalt im Rahmen des in Bad Salzdetfurth Üblichen ermöglichen.

Im Übrigen wird an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift festgehalten, um eine Kontinuität der Planung zu gewährleisten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat während der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder auch zum Bereich der nunmehr aufzustellenden 11. Änderung nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

„Kali & Salz“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister