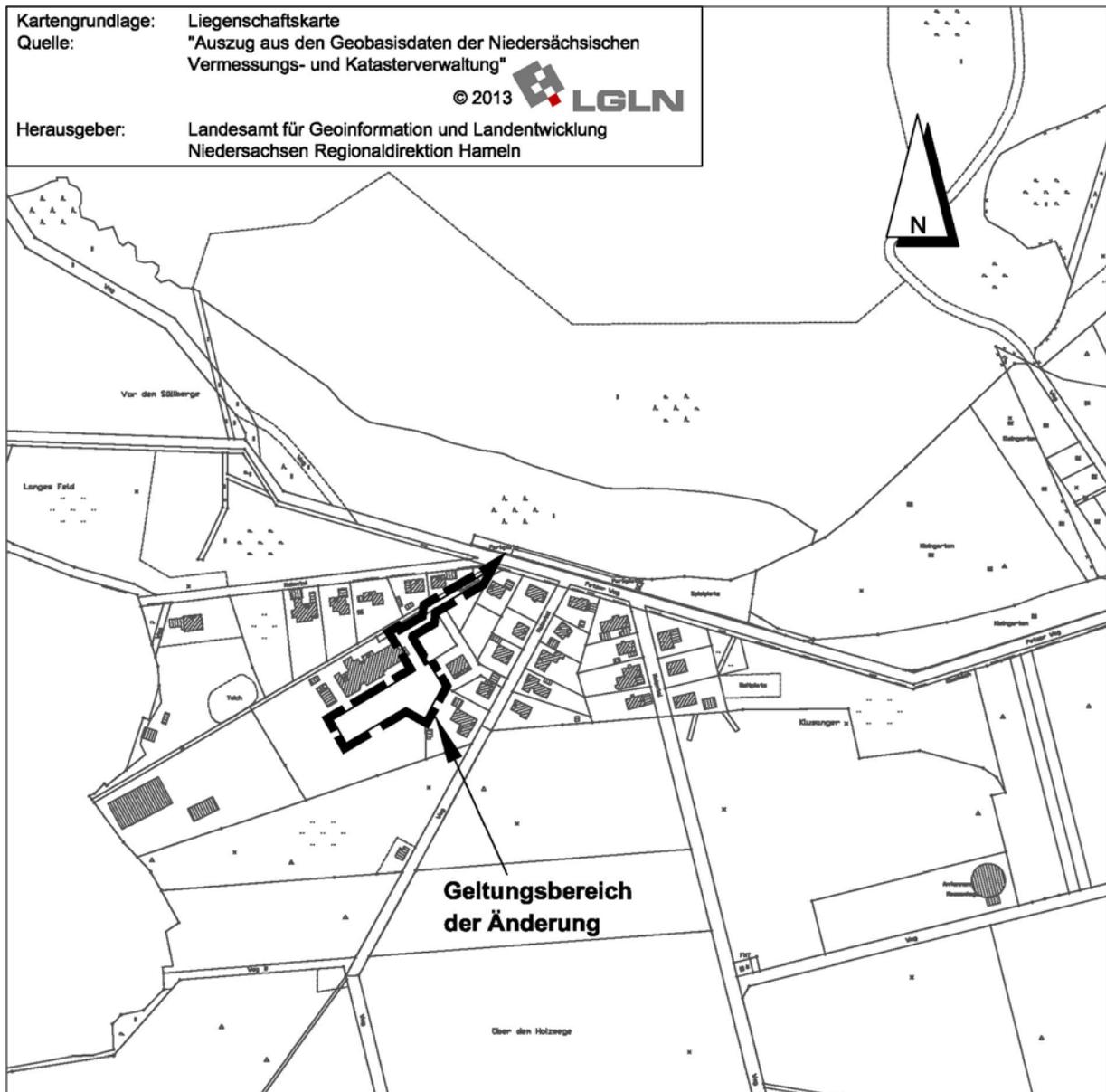


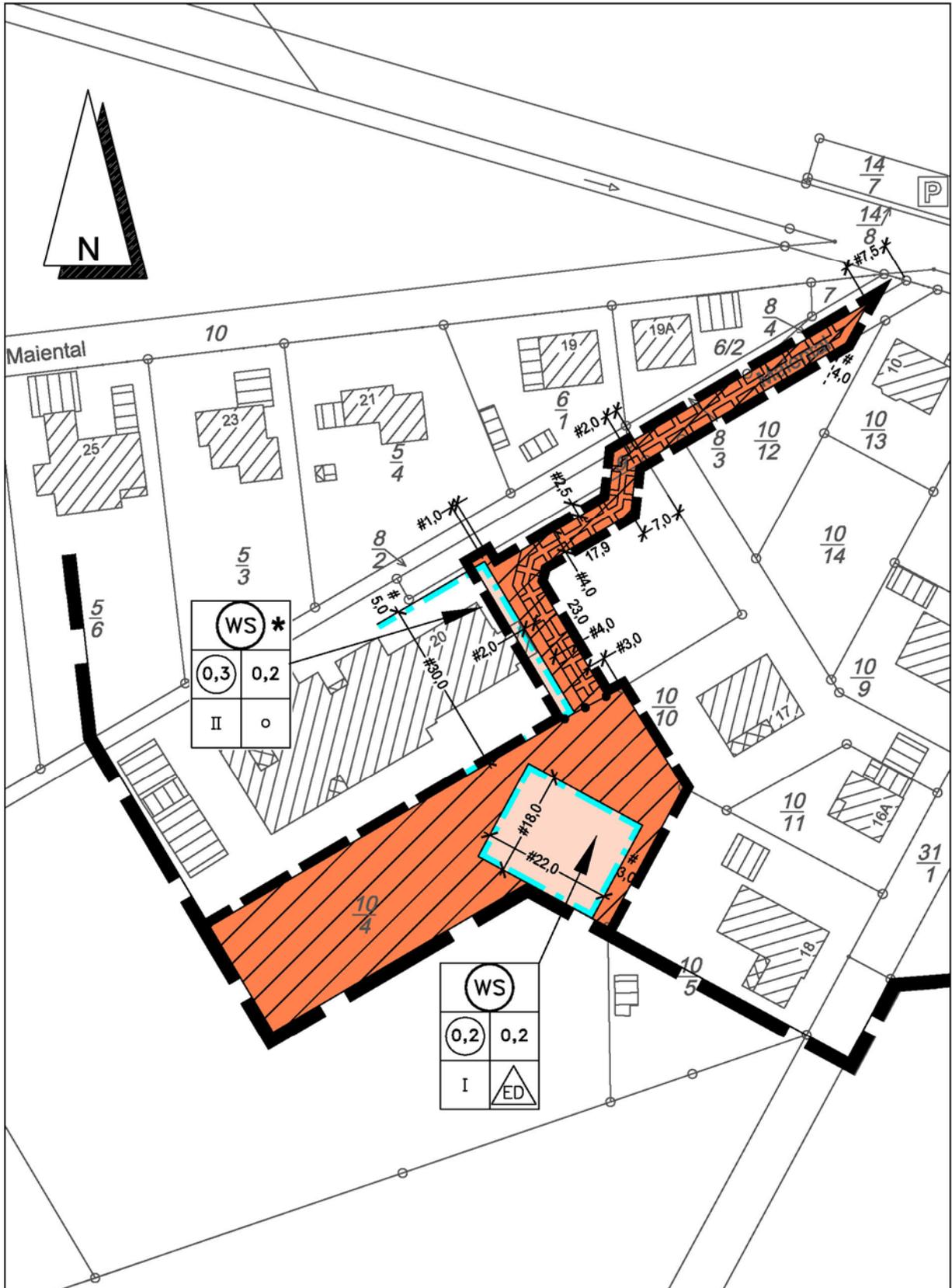
# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
6.11.2013			

## STADT BAD SALZDETFURTH BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „MAIENTAL“, 2. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 23 „Maiental“, 2. Änderung, M 1 : 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



**Kleinsiedlungsgebiete**  
(§ 2 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**Geschossflächenzahl**  
als Höchstzahl

0,2

**Grundflächenzahl**

## Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



**offene Bauweise**

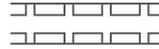


**offene Bauweise**  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



**Baugrenze**

## SONSTIGE PLANZEICHEN



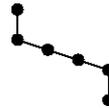
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



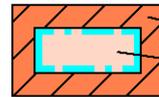
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



**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)



**nicht überbaubare Fläche**  
**bebaubare Fläche**

### Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 2 (3) Nrn. 2 bis 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die mit \* bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche.
2. Innerhalb der mit \* bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche sind Ausnahmen gemäß § 2 (3) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
3. In Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 2 (3) Nr. 1 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes allgemein zulässig.
4. Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 23 „Maiental“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.12.2013

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.9.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 10.12.2013

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Östrum Flur: 2  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-174/2013 vom 14.6.2013).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den .16.12.2013

LGLN, Regionaldirektion Hameln, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. U. Strauß  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2013

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung am 24.9.2013 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.9.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 4.10.2013 bis 4.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 10.12.2013

Siegel

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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 Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 5.12.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.12.2013

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 18.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 19.12.2013

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. 2a Nr. 1 - 4 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 2. 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 2. 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

**Gesetzesbezüge**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.12.2012 (Nds. GVBl. Seite 589)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Maiental“, 2. Änderung**

### **1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Maiental“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Maiental südwestlich Bad Salzdetfurths. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Landes- oder Regionalen Raumordnungsplanung, die sich ausdrücklich auf den vorliegenden Änderungsbereich beziehen, sind durch diese Planung nicht betroffen.

#### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche aus. Er ist durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

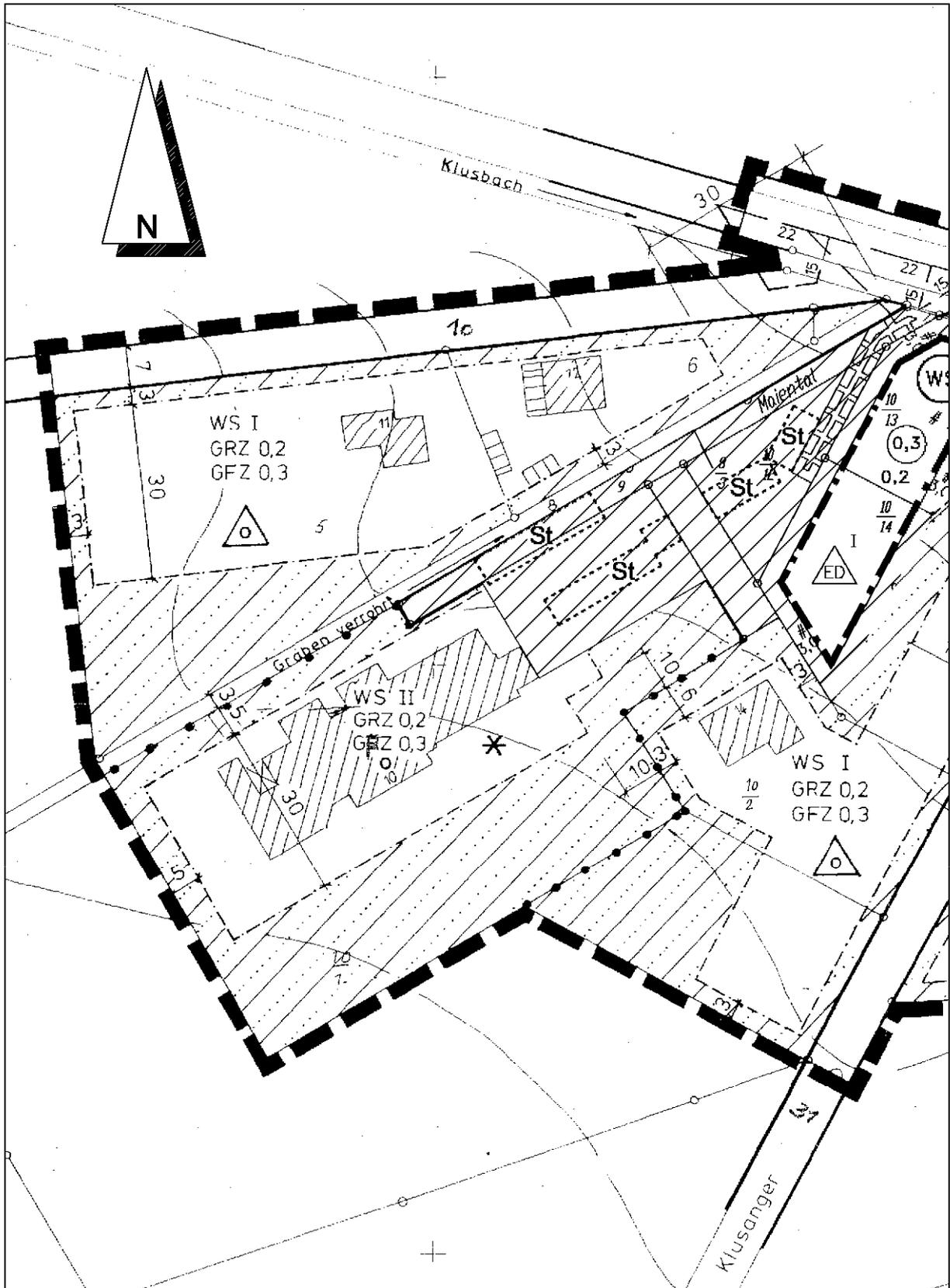
#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) fest, die zum Teil zu dem Bereich zählt, für den nicht störende Gewerbebetriebe im Vergleich zu dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sind. Während im gesamten Planbereich sonstige Wohngebäude allgemein zulässig sind, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen auch als Ausnahme ausgeschlossen.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden festgesetzte Stellplatzflächen verlegt und durch überbaubare Flächen ersetzt. Die im Ursprungsplan auf der Grundlage der damaligen Baunutzungsverordnung geltende Bestimmung, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sei, wurde innerhalb der 1. Änderung aus Gründen der Gleichbehandlung ausdrücklich übernommen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter 1. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 23 „Maiental“ mit eingearbeiteter 1. Änderung,  
M. 1 : 1.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll innerhalb einer sehr großen nicht überbaubaren Fläche eine weitere Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Dies führt zu einer Abrundung der Ortslage in diesem Siedlungsbereich und zu einer Nachverdichtung, die aber den Grundcharakter des Wohngebietes nicht verändert.

Für die Erschließung der hier vorgesehenen überbaubaren Fläche in rückwärtiger Lage wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Durch die Neuabgrenzung der Baugebiete unterschiedlicher Nutzung kommt es zu einer Verkleinerung der Bezugsfläche für die vorhandene Gaststätte. Die dort festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen können aber noch eingehalten werden.

Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt, weil Eingriffe bereits bislang auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig waren. Nach der hier bislang anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1977 gab es keine Begrenzung der Versiegelung von Grundstücksflächen, so dass bestehende Gehölze ersatzlos entfernt werden durften. Insofern führt die Bebauungsplanänderung in dieser Hinsicht nicht zu einer Verschlechterung. Es wird im Gegenteil durch die nunmehr hier anzuwendende aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 erstmals eine Begrenzung der Versiegelbarkeit von Grundstücksflächen eingeführt und damit in dieser Hinsicht eine Verbesserung der Bedingungen für Natur und Landschaft erreicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben davon unberührt.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Die Gebietskategorie eines Kleinsiedlungsgebietes bleibt ebenso unverändert wie die Festsetzung von allgemein zulässigen Ausnahmenutzungen bzw. deren Ausschluss sowie die Festsetzung, dass Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

#### **4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

##### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen überbaubaren Fläche kann problemlos sichergestellt werden. Die Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr kann gewährleistet werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

„Maiental“

vom 4.10.2013 bis einschließlich 4.11.2013

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

Bad Salzdetfurth, den 10.12.2013

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister