

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2, 4, 1)

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

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
1 als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

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

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen
an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz, öffentlich

Grünanlage, privat

**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)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

**Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt
Bad Salzdetfurth zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

**Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches 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**

HINWEISE

1. Die Maßgaben des § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“
des Niedersächsischen Straßengesetzes sind zu
beachten.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur-
oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a.
sein: Tongefäßscherven, Holzkohlensammlungen,
Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und
Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher
Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1
des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)
meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden,
insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für
Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2
NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der
Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist
Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde
die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Unterlassung dieser Anzeige stellt eine Ordnungs-
widrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet
werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35
NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird daher
ausdrücklich hingewiesen. Zuständig hierfür ist der
Landkreis Hildesheim.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind
von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und
Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über
Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10
und Nr. 25 BauGB).

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten bis zu
einem Abstand von 1,5 von der Straßenbegrenzungslinie
unzulässig. Dies gilt nicht für gebaute Einfriedungen bis zu
einer Höhe von 1,20 m über dem ausgebauten Niveau der
jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche (gemäß § 23 (5)
BauGB).

3. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude
sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder
Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf
maximal 18 m, die Länge der Doppelhäuser maximal 24 m
betragen (gemäß § 22 (4) BauNVO).

4. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind
mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm
mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei
standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal
verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b
BauGB).

5. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens
ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal
verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen. Grundstückszufahrten innerhalb
dieser Flächen sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nrn. 11,
25 a und b BauGB).

6. In den Verkehrsflächen ab 7,5 m Breite mit Ausnahme der
Kreisstraßen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m
standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer
freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m²
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit
zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

7. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen
dieses Bebauungsplanes werden als Kompensations-
maßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und
Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und
Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen
entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der
Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer
spätestens in der übernächsten auf den Beginn der
Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April)
durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrs- und Grünflächen
sind durch die Stadt Bad Salzdetfurth spätestens in der auf den
Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode
(Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
(NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
Nr. 65 „Hofkamp - West“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,
Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon
ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe
Dachneigungen müssen in den Farben rot bis braun bzw.
anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete
Gebäudeteile, Nebenanlagen, Solaranlagen, Wintergärten,
Carports und Flachdachgaragen. Den Farbraum bildet die
Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit
folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karmirorot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
- aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
- aus der - Farbreihe Grau - die Farben
RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7022 Umbragrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau

Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Freileitungen
Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden
Anforderungen der §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,
Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon
ausgenommen. Dachneigungen müssen in den Farbe rot bis
braun bzw. anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind
untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Solaranlagen,
Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbraum
bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840
HR mit folgenden Farben: aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karmirorot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot,
RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL
3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, aus der - Farbreihe
Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun,
RAL 8015 Kastanienbraun, aus der - Farbreihe Grau - die
Farben RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL
7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024
Graphitgrau, RAL 7026 Granitgrau. Zwischentöne sind zulässig.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer
Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

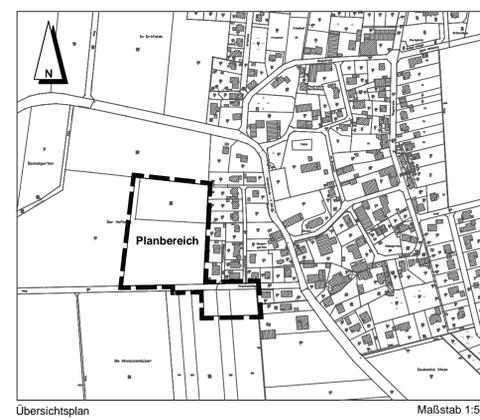


LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Graben
- Bäume
- Fahrbahnkante

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung, © 2005
GLL **LG** **LN**

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 Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
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)



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 10.02.2003 (Nds. GVBl.
S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1986 (Nds. GVBl. S. 292) in der jeweils
zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der
Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebeneinanderstehenden
Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 1.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Lechstedt
Flur: versch.

Die 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 nichtvermessungswesenliche Zwecke und
die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoformation, Landesentwicklung
und Liegenschaften Hamburg zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
09/2005). 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 04.10.2007

Siegel

gez. R. Oldewone
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2005

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothring Str. 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 822630 Fax: 827982
gez. Keller

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.1.2007 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 2.2.2007 bis 2.3.2007 gemäß § 3
Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.6.2007 dem geänderten Entwurf des
Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit
Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 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 2.7.2007 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 10.8.2007 bis 10.8.2007 gemäß §
3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 3.7.2007 Gelegenheit zur
Stellungnahme bis zum 10.8.2007 gegeben.
Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Anregungen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.9.2007 als Satzung (§ 10 Abs. 1
BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

gez. Schaper
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
21.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.11.2007 rechtsverbindlich geworden.
Bad Salzdetfurth, den 28. Nov. 2007

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 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 des Bebauungsplanes
schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden
Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

**BAD
SALZDET FURTH
OT LECHSTEDT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
HOFKAMP - WEST**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB bearbeitet am: 1.9.2006 / BAU / RO	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB bearbeitet am: 17.1.2007 / RO	erneut gemäß § 10 (1) BauGB bearbeitet am: 25.5.2007 / RO	gemäß § 10 (1) BauGB Stand vom: 27.9.2007 / BAU	gemäß § 10 (3) BauGB
--	--	--	---	----------------------