

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**Gewerbegebiete**  
 (§ 8 BauNVO)

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

- 0,65 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,65 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- ① zwingend eingeschossig

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

**Baugrenze**

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

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT**  
 (§ 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 Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

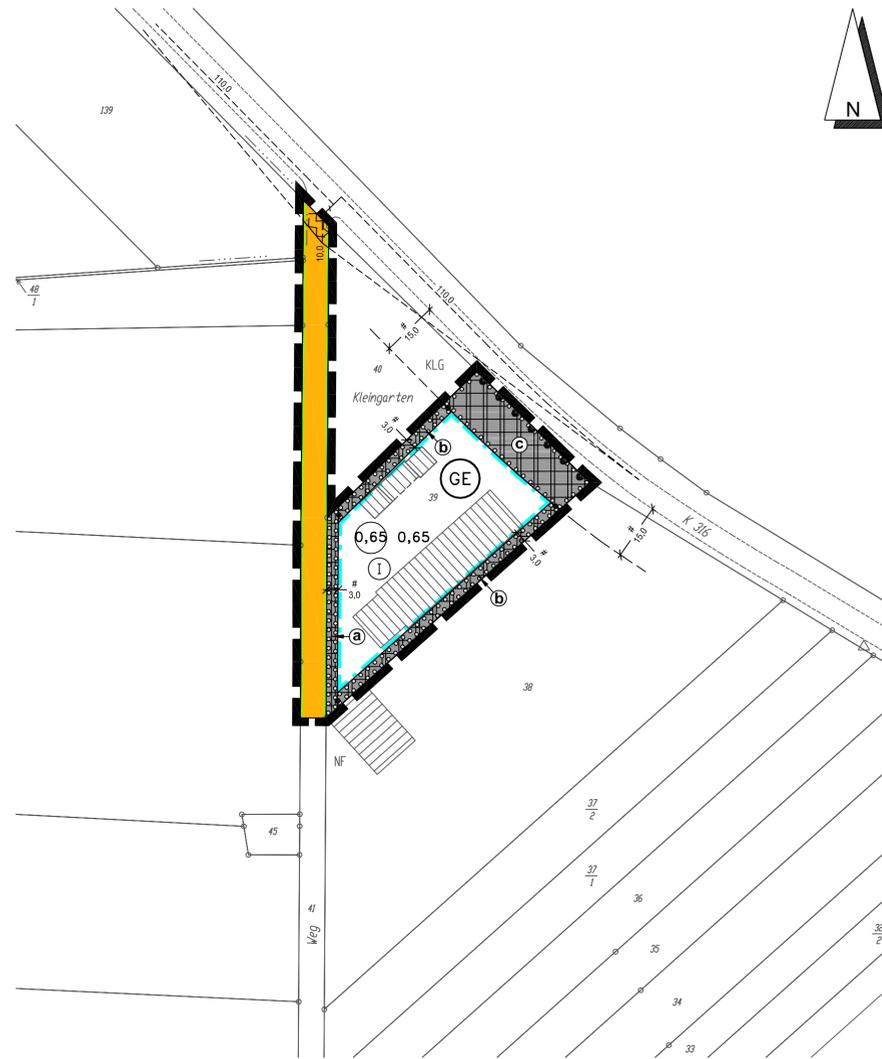
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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
- überbaubare Fläche

**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) - zuletzt geändert am 29.7.2011 (BGBl. I Seite 1511)

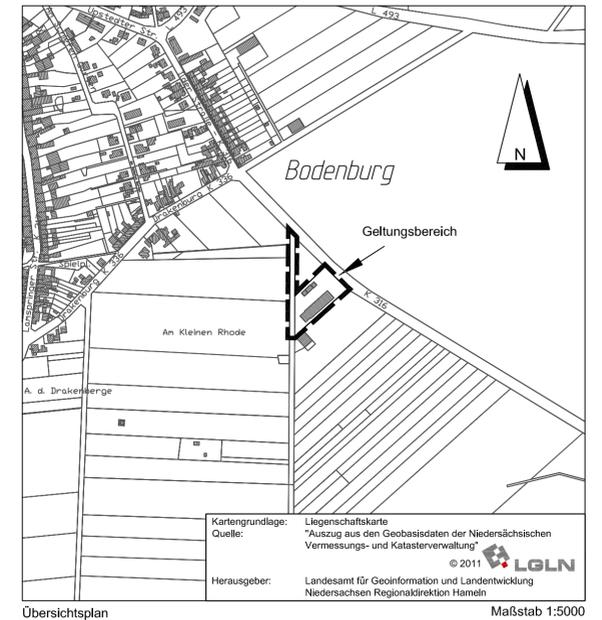
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb des Gewerbegebietes ist ausschließlich ein Tischereibetrieb zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen und einer Zufahrt zu der westlich angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO).
- Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist 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).
- Innerhalb der Verkehrsfläche darf die versiegelte Fläche eine maximale Breite von 4 m aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der durch (a) gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind drei hochstämmige Einzelbäume (Obstbäume oder mittel- bis großkronige heimische Laubbäume) jeweils mit einer unversiegelten Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der durch (b) gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 20 m<sup>2</sup> ein heimischer großwüchsiger Laubstrauch mit einem Abstand von mindestens 4 m unter den Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der durch (c) gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Baum- und Straucharten mit einer Dichte von mindestens einem Stück je 4 m<sup>2</sup> anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000

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

© 2011 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.03.2011). 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 .....  
 - Katasteramt Hildesheim -

Siegel

Bürgermeister

(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
 Hannover im Mai 2011

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

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2011 Ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 12.07.2011 bis 12.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 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 öffentlichen Auslegung wurden am ..... Ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 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 hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.09.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... Ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den .....  
 Siegel

Bürgermeister

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den .....  
 Siegel

Bürgermeister

**Anmerkung:** \*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
 \*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

# BAD SALZDETFRUTH OT BODENBURG

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4

# TISCHLEREI OHLENDORF

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
bearbeitet am: 9.5.2011 / RO / BAU	geändert am: 15.6.2011 BAU		