PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Beherbergung — Sonstige Sondergebiete / Beherbergung (§ 11 BauNVO)

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

I,0 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Grundflächenzahl

GR 3.000 m² — Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

IV — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK=6,50 m — Oberkante als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN 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 Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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)

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)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.7.2020 (Nds. GVBl. 244)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

ÄNDERUNGSBEREICH 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sondergebietes **1** sind Anlagen und Einrichtungen, die entsprechend § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören, für folgende Nutzungen zulässig:
   - Betriebsführung und Verwaltung des Beherbergungsbetriebes
   - Spiel, Sport, Freizeit
   - Kunst, Kultur
   - Kiosk
   - Fahrradwerkstatt, Fahrradverleih, Fahrradverkauf
   - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit maximal 100 m² Wohnfläche
2. Innerhalb des Sondergebietes 2 sind maximal 20 aufgeständerte zweigeschossige Beherbergungsgebäude einschließlich einer darunter liegenden Sanitäreinheit, einem Abstellraum und ähnliche Nutzflächen, mit einer durchschnittlichen Grundfläche von jeweils 50 m² bei einer maximalen Grundfläche je Gebäude von 75 m² zulässig.
   Weiterhin sind nutzungsbezogene Anlagen als eingeschossige Hochbauten wie WC, Grillhütte und ähnliches mit einer Gesamtfläche von maximal 300 m² zulässig.
   (gemäß § 11 (2) BauNVO)
3. Innerhalb des Sondergebietes **2** und der darüber hinaus mit **A** gekennzeichneten Fläche sind nur Beherbergungsgebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 50 m² zulässig. Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm sind dabei zu erhalten. Gehölzverluste sind durch Anpflanzungen heimischer Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Erschließungswege dürfen maximal 1,50 m breit sein und sind ausschließlich in wassergebundener Befestigung zulässig.
   (gemäß § 11 (2) BauNVO)
4. Die im Sondergebiet **1** und **2** festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
5. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach dem höchsten Punkt des Hauptbaukörpers entsprechend § 5 (9) NBauO sowie dem an der Bergseite des Gebäudes gemessenen angeschnittene Punkt der gewachsenem Geländeoberfläche (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, verpflanzten Sträuchern mit Pflanzgröße >100 cm herzustellen, der Pflanzabstand ist artgerecht zu wählen (mindestens 1,5 m). Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sowie die vorhandenen Grünflächen dauerhaft zu erhalten, Bei Abgang von Gehölzen und Bäumen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB.
8. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden, Sie sind innerhalb des Sondergebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

HINWEISE

1. Direkt südlich an den Änderungsbereich grenzen gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, Fließgewässer, Röhrichte, Sumpfgebüsche und Auenwälder an.
2. Artenschutzrechtliche Hinweise:
   Freiräumung der Baufelder nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende August.
   Rückschnitt, Rodung und Fällung von Gebüsch, Gehölzen, Hecken und Bäume nur in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

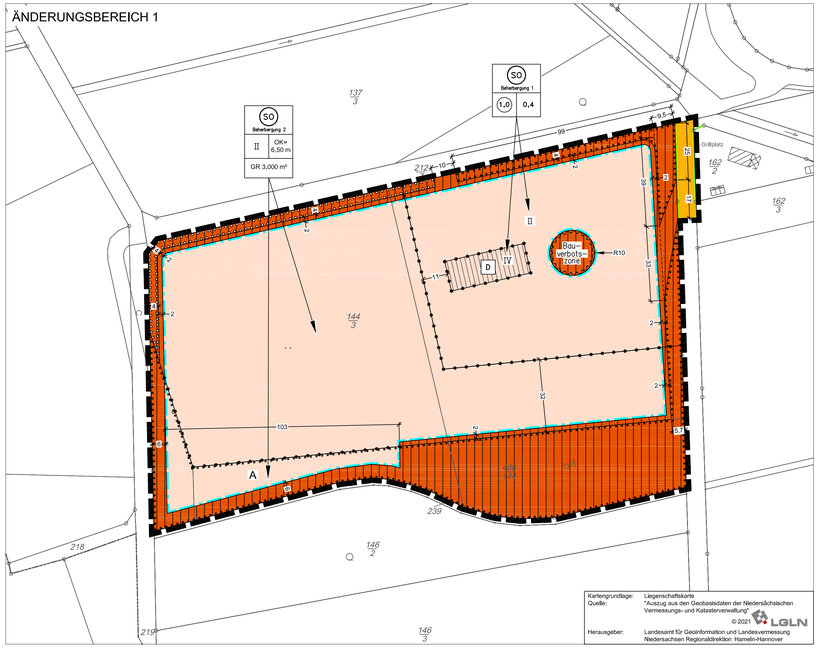
ÄNDERUNGSBEREICH 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Flächen für Wald ist eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Laubbaumarten in forstüblicher Pflanzenzahl und -qualität durchzuführen, Es sind geeignete Herkünfte und herkunftsgesichertes Pflanzenmaterial gemäß Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB).
2. Innerhalb der Fläche für Wald ist eine maximal 430 m lange und maximal 1 m breite Radfahrspur („Flowtrail") in nicht versiegelnder Bauweise zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).

HINWEIS

1. Die festgesetzte Ersatzaufforstung ist auf der Grundlage der bereits durchgeführten forstlichen Standortskartierung und in Absprache mit dem Nds. Forstamt Liebenburg als Beratungsforstamt und der unteren Waldbehörde des Landkreises Hildesheim durchzuführen.
   Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22.5.2002 und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen sind zu beachten.
   Die aufgeforsteten Flächen sind gegen Verbiss und Wildschaden durch einen mindestens 1,50 m hohen Rehwild-Zaun zu sichern.
   Unter Berücksichtigung der Standortskartierung, der örtlichen Gegebenheiten und in Abstimmung mit den o.g. Beteiligten sind ggf. bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Eine forstliche Ausführungsplanung ist vorzulegen.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 56 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", 10. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 10. Änderung 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.

© 2021 LGLN
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 (Stand vom _____).
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

- Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juni 2021

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 · Fax 529482

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 10. Änderung 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 10. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 10. Änderung 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 10. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 10. Änderung 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 10. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 10. Änderung 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 10. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

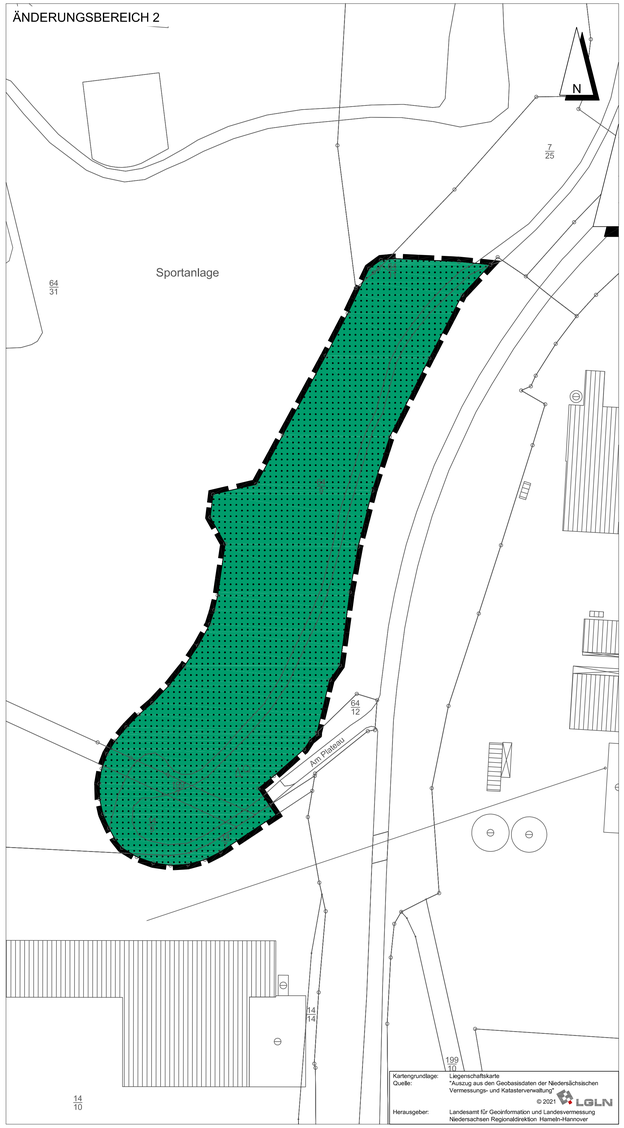
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 10. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Salzdetfurth unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

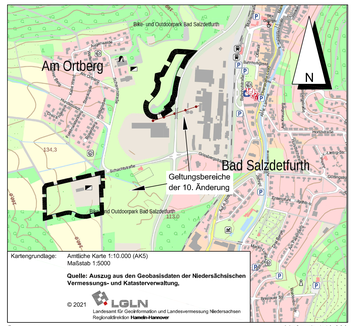
ÄNDERUNGSBEREICH 2



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
© 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Graben
- Wald
- Gehölze



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:10.000 (AK5)
Maßstab 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion **Hameln-Hannover**

Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000

BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

KALI & SALZ

10. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIERDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB			
bearbeitet am: 13.7.2021 / BAU	bearbeitet am: 7.3.2022 / ODE / BAU	bearbeitet am: 8.6.2022			