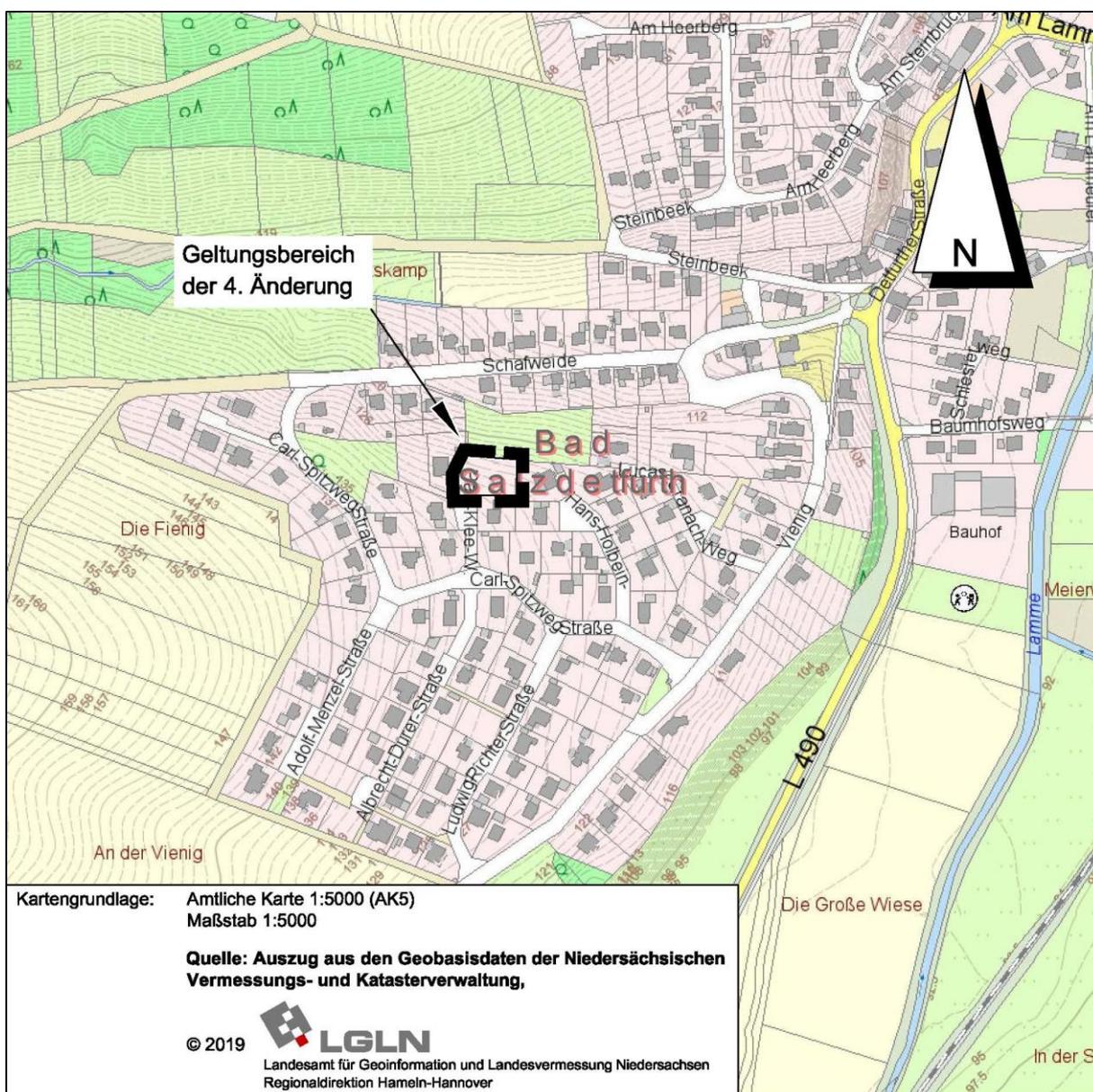


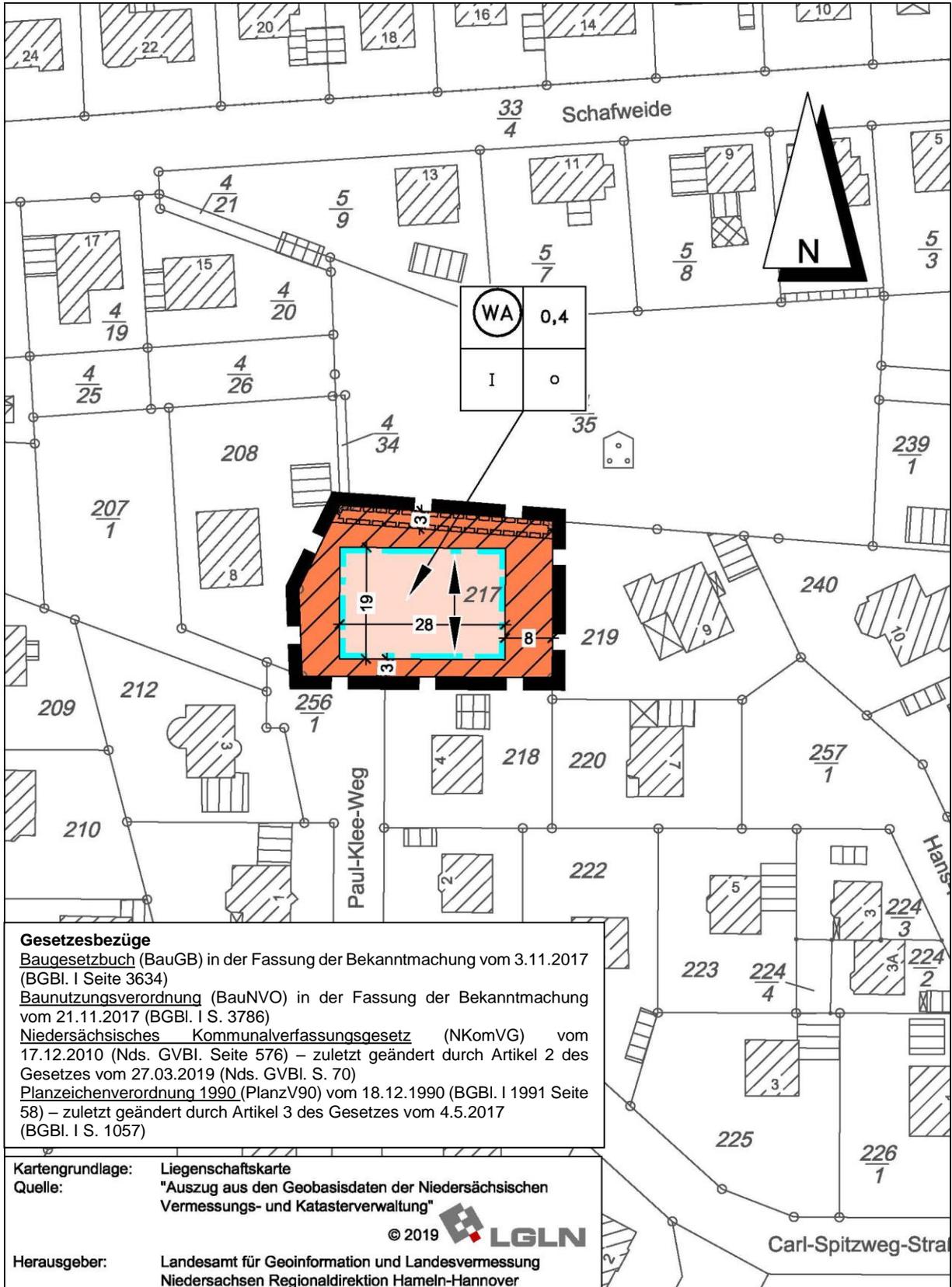
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
5.11.2019			

## STADT BAD SALZDETFURTH BEBAUUNGSPLAN NR. 18 A „VIENIG NORD“, 4. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Nr. 18 A „Vienig Nord“, 4. Änderung, M 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

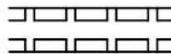
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise



Baugrenze

### SONSTIGE PLANZEICHEN



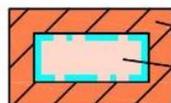
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten  
der Stadt Bad Salzdetfurth  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Längere Achse des Gebäudehauptkörpers



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## Örtliche Bauvorschrift (nachrichtlich gemäß Ursprungsplan)

### Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Vienig“ (Nord) der Stadt Bad Salzdetfurth

Aufgrund der § 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253) und §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214 ) hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth in seiner Sitzung am 16.03.1989 folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (mit Anlagen: Blatt 1 und 2) als Satzung einschließlich Begründung beschlossen:

#### § 1

(1) Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Vienig“(Nord) der Stadt Bad Salzdetfurth.

(2) Der Geltungsbereich ist in dem vorangestellten Deckblatt durch Umrandung dargestellt.

#### § 2

(1) Höhe des Fußbodens (FB)

Die Höhe des Fußbodens darf folgende Höhen über Bezugshöhe der Oberkante Straße (BPS) nicht überschreiten:

a) bergseitig 1,20 m (Höhe des Untergeschoss-Fußbodens)

b) talseitig 0,70 m (Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens)

(vgl. Schemalageplan und -schnitt, Seite 9)

(2) Firsthöhe (FE)

Die Firsthöhe (Schnittpunkt der geneigten Dachflächen) darf folgende Höhen über Bezugshöhe der Oberkante Straße (BPS) nicht überschreiten:

a) bergseitig 12,00 m; in Ausnahmen 14,00 m

zur Straße

b) talseitig 10,00 m

zur Straße

(vgl. Schemalageplan und -schnitt, Seite 9)

Die Bezugshöhe ist als Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über N.N. in der Anlage Kartenblatt im Maßstab 1:1.000 eingetragen.

#### § 3

Baustoffe

Als Baustoffe sind zu verwenden:

Holz oder rotes — bzw. rotbraunes Verblendmauerwerk aus gebranntem Ziegel, Putzflächen und Putzflächen in Verbindung mit dunkelfarbenem Fachwerk oder dunkel behandelten Verschalungsflächen (Holz, Schiefer, schieferfarbene Plattenverschalung). Die Dacheindeckung ist in dunklen Dachpfannen vorzusehen; Farbe: Rot/Braun.

Als Farben sind folgende RL-Farben aus Farbtafel RAL-F 1 zum Farbregister RAL 840 HR zu verwenden:

Aus der Farbreihe Rot

Farbnummer

3004 Purpurrot

3005 Weinrot 8007

3007 Schwarzrot 8011

3009 Oxydrot

3011 Braunrot

Aus der Farbreihe Braun

Farbnummer

8004 Kupferbraun

Rehbraun

Nussbraun

8012 Rotbraun

8015 Kastanienbraun

Die Ausführung begrünter Dächer (z.B. "Grasdächer") für Garagen und Nebengebäude ist zulässig.

#### § 4

Dachform

Als Dachform ist das Satteldach, Walmdach oder gestaffeltes Pultdach vorgeschrieben. Die Dachneigung darf 28° nicht unterschreiten und 42° nicht überschreiten. Flachdächer sind - mit Ausnahme von Garagen - nicht zugelassen.

#### § 5

Nebengebäude

Nebengebäude, ausgenommen „Car-ports“, sind jeweils den Hauptbaukörpern in bezug auf Farbe und Material der Fassaden gestalterisch anzupassen und mit geneigten Dächern auszustatten. Von dieser Bestimmung sind im Hinblick auf die Gestaltung des Daches Garagen ausgenommen. Die Ausführung begrünter Dächer für Garagen und Nebenanlagen ist zulässig.

#### § 6

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 0,5 m<sup>2</sup> - gem. Anhang Nr. 10.1 zur NBauO genehmigungsfrei- sind zugelassen. Werbeanlagen, die in ihrer Größe darüber hinausgehen, sind nicht zugelassen.

Wenn Schaufenster eingerichtet werden, sind sie in das Gebäude einzufügen.

(2) Die Aufstellung von Warenautomaten ist nur auf den im Blatt 1 zur örtlichen Bauvorschrift gekennzeichneten Flächen zulässig.

Einfriedigungen

An öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedigungen - ausgenommen Stützmauern - als Holzzäune oder lebende Hecken bis 0,80 in Höhe aus standortgerechten Gehölzen (keine Fichten und Tannen) zugelassen.

Als Ausnahme wird zugelassen:

Innerhalb einer zusammenhängenden Gebäudegruppe kann auf eine Einfriedigung der einzelnen, zu der Gruppe gehörenden Grundstücke verzichtet werden.

#### § 8

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Freileitungen sind nicht gestattet.

#### § 9

Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Gestaltung ist mit Bäumen, als kleinkronige Laubbäume und hochstämmige Obstbäume, mit Sträuchern, mit Stauden und bodendeckender Vegetation vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Vegetationsarten zu verwenden.

Eine Versiegelung der Erdoberfläche ist zu vermeiden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht Eingangs- und Zufahrtswege und nicht Flächen für Terrassen und Freisitze sind, dürfen nicht befestigt werden, um die Versiegelung des Bodens zu begrenzen.

Soweit Befestigungen für Zufahrtswege und Freisitze vorgenommen werden, sind diese in wassergebundener Decke, in Pflaster mit breiten Fugen oder mit Rasengittersteinen auszuführen, sodass die Oberfläche durchlässig bleibt.

Für Betonstützmauern, soweit diese zu errichten sind, ist in den nach außen sichtbaren Teilen Naturstein als Mauerwerk zu verwenden oder sie sind vollflächig zu begrünen.

## **§ 10**

Ausnahmen (nach § 85 NBauO) und Befreiungen (nach § 86 NBauO)

Die Regelungen über Ausnahmen und Befreiungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind hier entsprechend anzuwenden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Befreiungen können auf ausdrücklichen Antrag erteilt werden, wenn

1. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder
2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert.

## **§ 11**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 9 dieser Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrig handelt,

wer die nach § 2 dieser Satzung festgesetzten Höhen für den Untergeschoss- bzw. den Erdgeschossfußboden und den First des Gebäudes nicht einhält,

wer andere als die in § 3 angegebenen Baustoffe und Farben verwendet,

wer nicht die nach § 4 - mit Ausnahme von Garagen - vorgeschriebene Dachform und Dachneigung einhält,

wer Nebengebäude nach § 5 - ausgenommen 'Carports'- nicht jeweils den Hauptbaukörpern in bezug auf Farbe und Material der Fassaden anpasst und mit geeigneten Dächern ausstattet,

wer Werbeanlagen nach § 6 (1) in einem das zulässige Größenmaß überschreitenden Umfang einrichtet,

wer Warenautomaten nach § 6 (2) außerhalb der dafür festgesetzten Flächen aufstellt,

wer Einfriedigungen nach § 7 nicht als Holzzäune oder lebende Hecken bis 0,80 m Höhe unter Ausschluss von Fichten und Tannen errichtet,

wer nach § 8 mehr als eine Dachantenne oder mehr als eine freistehende Antenne auf dem Grundstück errichtet,

wer Freileitungen nach § 8 anlegt,

wer die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend § 9 nicht gärtnerisch gestaltet und unterhält,

wer für die Gestaltung andere als standortgerechte Vegetationsarten verwendet,

wer andere als die vorgeschriebenen Befestigungsarten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verwendet,

wer Betonstützmauern nicht in der vorgeschriebenen Weise mit Natursteinmauerwerk verkleidet oder diese vollflächig begrünt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,— DM geahndet werden.

## Hinweis

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „„Vienig“ Neu“ ersetzt für ihren Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan. Für sie ist die BauNVO 1990 bzw. die NBauO 2013 in der jeweils aktuell geltenden Fassung anzuwenden.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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. 18A „Vienig“ (Nord), 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 19.12.2019

Siegel

gez. Gryscha  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am 19.9.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 19.12.2019

Siegel

gez. Gryscha  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Wesseln

Flur: 6

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

© 2018



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-180/2019 vom 29.8.2019).

Hildesheim, den 13.12.2019

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Eiko Münstedt

.....  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2019

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

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB am 19.9.2019 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.9.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 1.10.2019 bis 1.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 19.12.2019

Siegel

gez. Gryscha  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

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

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 die 4. Änderung des Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 5.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 19.12.2019

Siegel

gez. Gryscha  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, ist damit am 18.12.2019 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 16.1.2020

Siegel

gez. Gryscha  
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 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 4. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

## Begründung

### 1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Vienig“ (Nord) beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Südwesten des Ortsteils Wesseln nördlich des Paul-Klee-Weges. 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.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

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

#### 2.3 Bebauungsplan

In seiner bisherigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 18A „Vienig“ (Nord) für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 eingeschossig in offener Bauweise bebaut werden darf. Die Stellung baulicher Anlagen ist für die längere Achse des Gebäudehauptbaukörpers in nord-Süd-Richtung und damit in Verlängerung des Paul-Klee-Weges bestimmt. Die überbaubare Fläche ist verhältnismäßig klein gehalten. Entlang der Nordgrenze des Änderungsbereiches liegt eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Salzdetfurth.

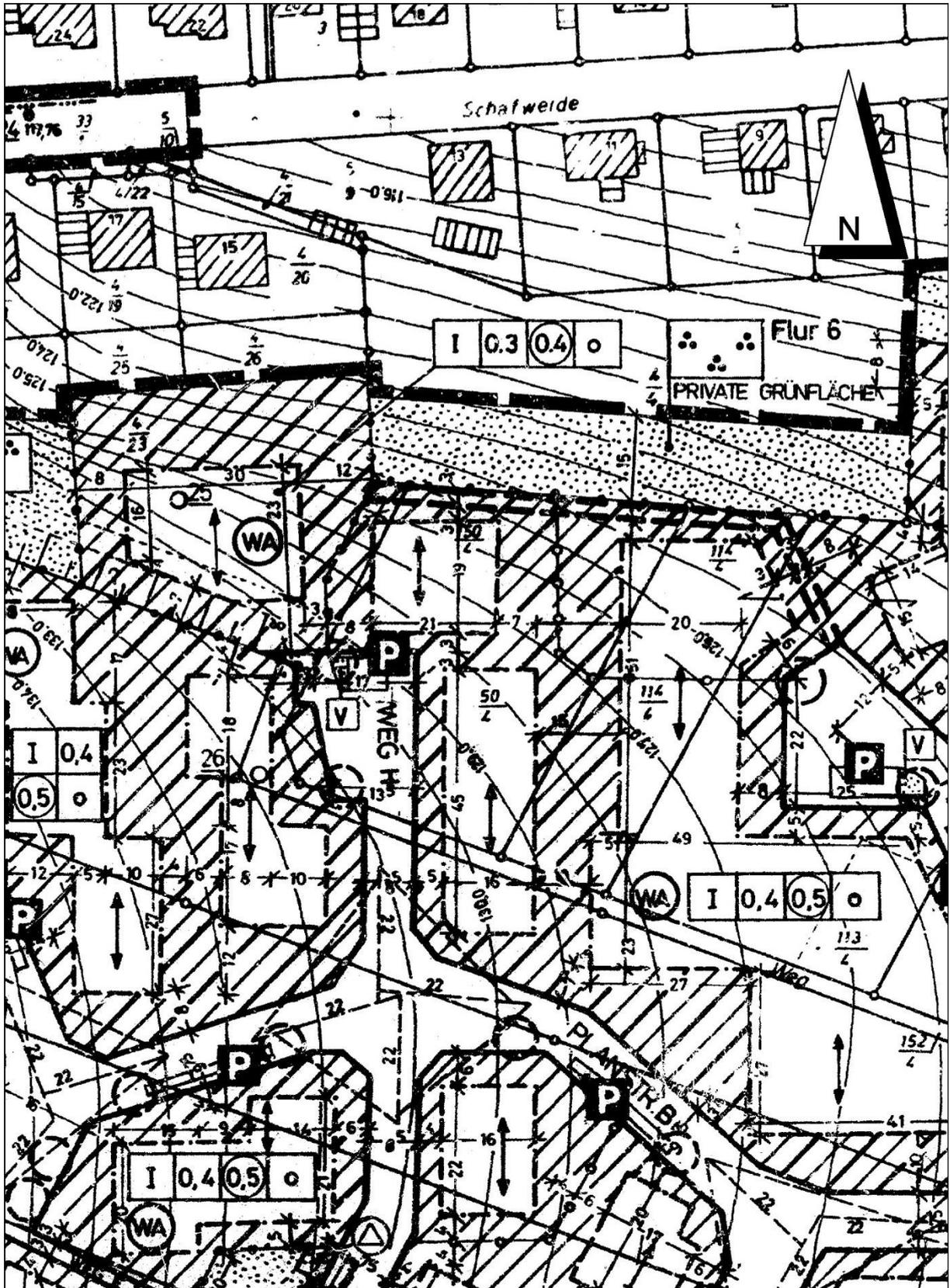
Die bisherigen beiden Änderungen betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 18A „Vienig“ (Nord)“, M. 1 : 1000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

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

Der Bereich der vorliegenden 4. Änderung beinhaltet lediglich ein Baugrundstück mit einer nach Osten verhältnismäßig eng begrenzten überbaubaren Fläche. Um dort eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen, wird die Baugrenze auf dieselbe Linie gebracht wie die Baugrenze der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche. Dadurch wird ermöglicht, dass ein Wohnhaus weiter im Osten errichtet und damit mehr Freifläche im Westen in Richtung Abendsonne erreicht werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird übernommen, so dass durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche keine zusätzliche Verdichtung der Bebauung ermöglicht wird. Allerdings wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet, weil sie bei eingeschossiger Bebauung nach der heutigen Baunutzungsverordnung keinen Sinn mehr ergibt.

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 begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes 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.

#### **3.2 Sonstige Festsetzungen**

Die sehr umfangreiche Örtliche Bauvorschrift, die weiter oben nachrichtlich dargestellt wird, ist durch diese Planänderung unberührt und gilt unverändert weiter.

### **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 hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A

„Vienig“ (Nord)“

vom 1.10.2019 bis einschließlich 1.11.2019

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

Bad Salzdetfurth, den 19.12.2019

gez. Gryschka  
Bürgermeister