

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb des Sondergebietes sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie über Grünland einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig (gemäß § 1 (4) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn. Sie darf durch Stromspeicher um bis zu 1 m überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen. Der Abstand zwischen Boden und Zaun Einfriedung muss mindestens 0,20 m betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO).
- Die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist von jeglicher baulicher Nutzung einschließlich Einfriedungen, Aufschüttungen, und Abgrabungen freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen ist nur in wassergebundener Schotterbauweise zulässig (Abflussbeiwert 0,5) (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Saumstrukturen entlang des Fließgewässers der Lämme dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Grund gemessen, und Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Zusätzlich sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Plantagen sind aus 190 heimischen zweifeln mit verpflanzten Sträuchern, mit Pflanzgröße >100 cm und 10 Hektern, dreimal verpflanzt 250-300 cm herzustellen, der Pflanzabstand muss mindestens 1,5 m betragen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nrn. 10, 25b und 6 BauGB).
- Das Sondergebiet ist mit Ausnahme von Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wartungsflächen sowie der Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25a) BauGB als extensives Grünland anzulegen. Es ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut für das Obere Weser- und Leinebergland mit Harz (UG6), Grundmischung, 3-5 g/m²) zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücklichen durch Bohrung oder Rahmen zu installieren. Befestigungen zur Verankerung der Modultische sind im notwendigen Maß zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 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 8. Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des 8. Änderungsbereiches durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

**§ 1 Geltungsbereich**  
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Spiel-, Sport- und Freizeitzentrum“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

**§ 2 Einfriedung**  
Einfriedungen sind nur in der Farbe grün zulässig. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 640 HR mit folgenden Farben:

- aus der Farbreihe Grün - die Farben
- RAL 6020 Chromoxidgrün
- RAL 6024 Verkehrsgrün
- RAL 6025 Farngrün
- RAL 6028 Kieferngrün

Zwischentöne sind zulässig.

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

**0,8** Grundflächenzahl

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen - Fließgewässer

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

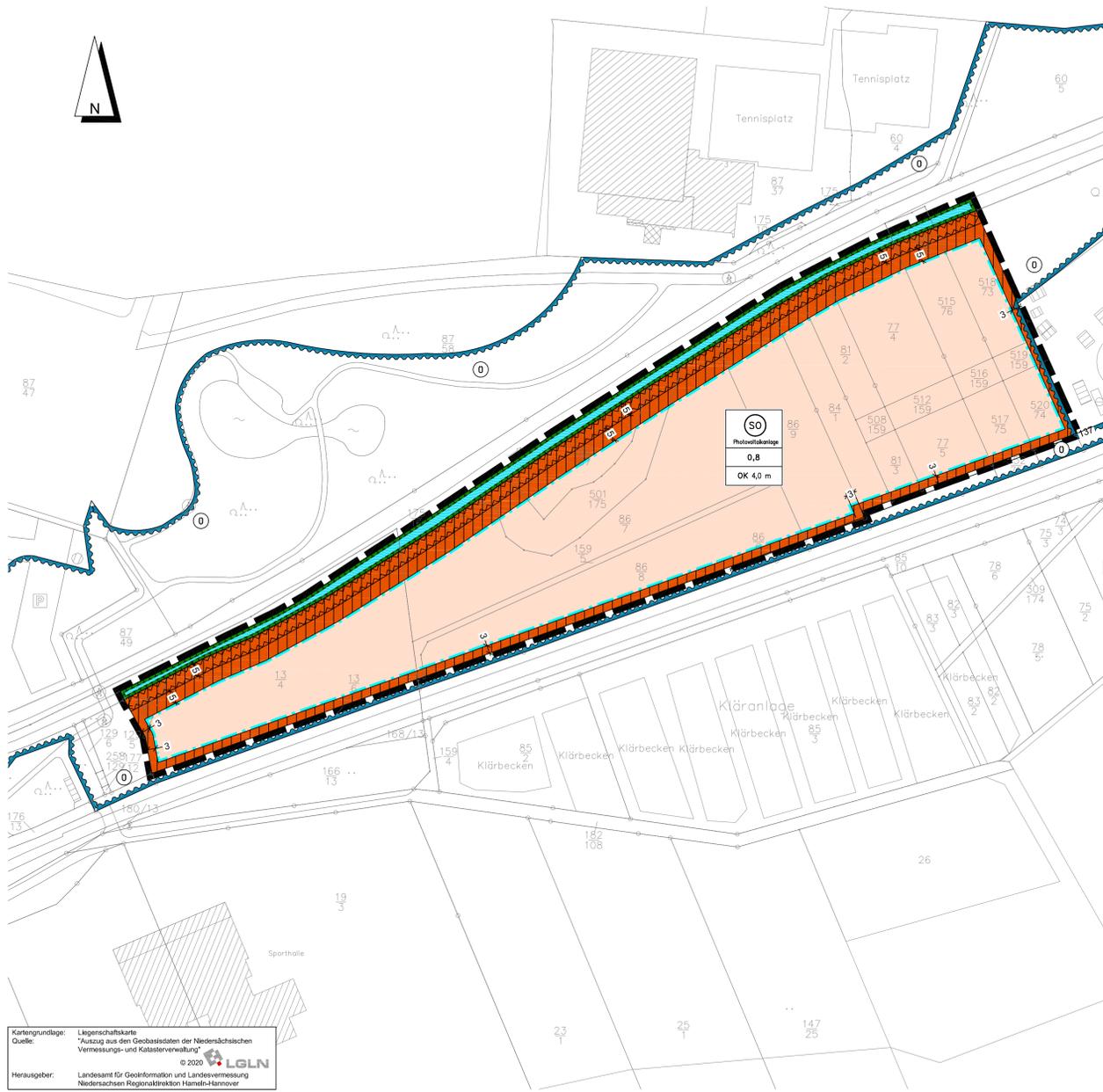
nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**NACHRICHTLICH**

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**D** Überschwemmungsgebiet, Verordnungsfläche (Umweltkartenserver Niedersachsen)

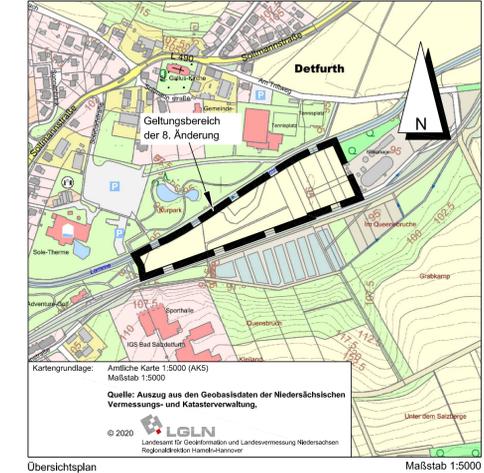
**Gesetzesbezüge**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) in der zuletzt geltenden Fassung  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte  
**Quelle:** "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen"  
**Herausgeber:** Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover  
© 2020 LGLN

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Wald
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben
- Fußweg
- Parkfläche
- Gewässer



**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 § 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 diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Schul-, Sport- und Freizeitzentrum", 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor \_\_\_\_\_

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 8. 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: Detfurth Flur: 1

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

© 2022 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 (Antragsnummer: L4-78-2022, Stand vom 25.04.2022).

Hildesheim, den \_\_\_\_\_

Siegel \_\_\_\_\_

Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim-

(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Hannover im Mai 2022

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
Lohrstraße 15 · 30559 Hannover  
Telefon: 0511 123456 · Fax: 0511 123457

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 8. 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 8. 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 der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 8. 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 8. 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 hat den Bebauungsplan, 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 8. 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 8. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanschriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Siegel \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen**

**BAD  
SALZDETFURTH**

BEBAUUNGSPLAN NR. 17  
UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**SCHUL-, SPORT- UND  
FREIZEITZENTRUM  
8. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990  
IN DER JEWELLS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB bearbeitet am: 22.6.2022 / ODE	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB bearbeitet am: 16.10.2022 / BAU	gemäß § 10 (1) BauGB bearbeitet am: 2.3.2023 / BAU / ODE		
---	--	--	--	--