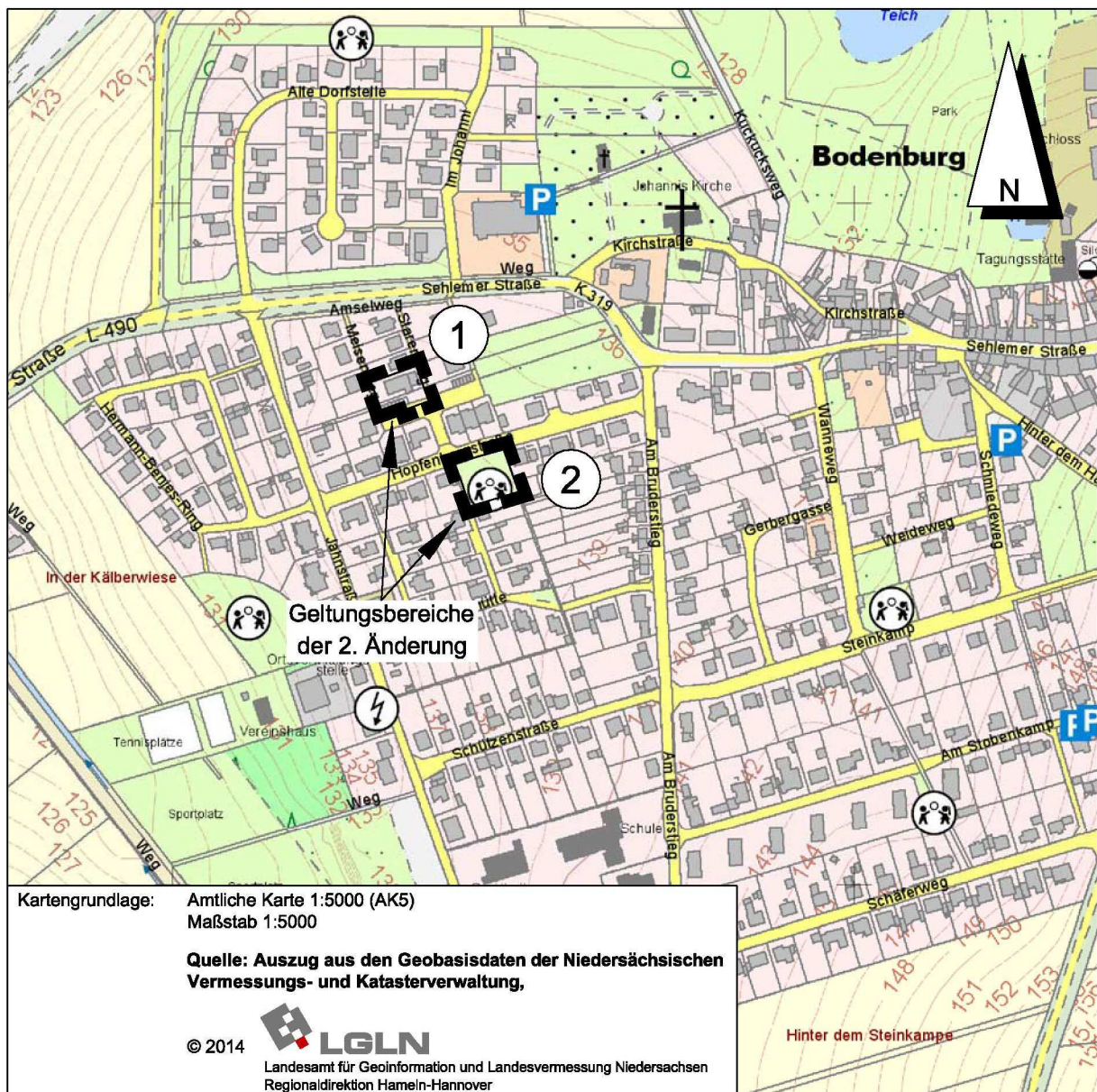


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
13.2.2015			

STADT BAD SALZDETFURTH
OT BODENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „FINKENHÜTTE - WEST“, 2. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



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)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

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



Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

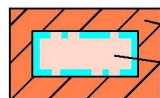


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Innerhalb des Änderungsbereiches 1 ist mindestens ein hochwertender Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
2. Innerhalb des Änderungsbereiches 2 sind vorhandene Laubbäume mit einem Minstdurchmesser von 20 cm, einen Meter über dem Boden gemessen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen, soweit sie sich weiter als 12 m von der Nordgrenze des Geltungsbereichs des Änderungsbereiches 2 der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung befinden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Bodenburg Nr. 2, „Finkenhütte - West“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 4.12.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bodenburg Flur: 4

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

© 2014  **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 (L4-376-2014 vom 4.12.2014). 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 20.4.2015

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim

Siegel

gez. Köhler, VmAR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2014

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 12.01.2015 bis 12.02.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 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 Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.3.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.4.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 2. Änderung, ist damit am 29.4.2015 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 7.5.2015

Siegel

gez. Hesse
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 2. Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert am 22.10.2014 (Nds. GVBl. S. 291)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) – zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

**Begründung zum Bebauungsplan Bodenburg Nr. 2
„Finkenhütte West“, 2. Änderung**

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bodenburg Nr. 2 „Finkenhütte West“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 2. Änderung besteht aus zwei Einzelflächen, die sich im Westen Bodenburgs beiderseits der Hopfenbergstraße befinden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für die Geltungsbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche für einen Spielplatz dar. Er wird aufgrund der veränderten Zielvorstellungen einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB unterzogen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

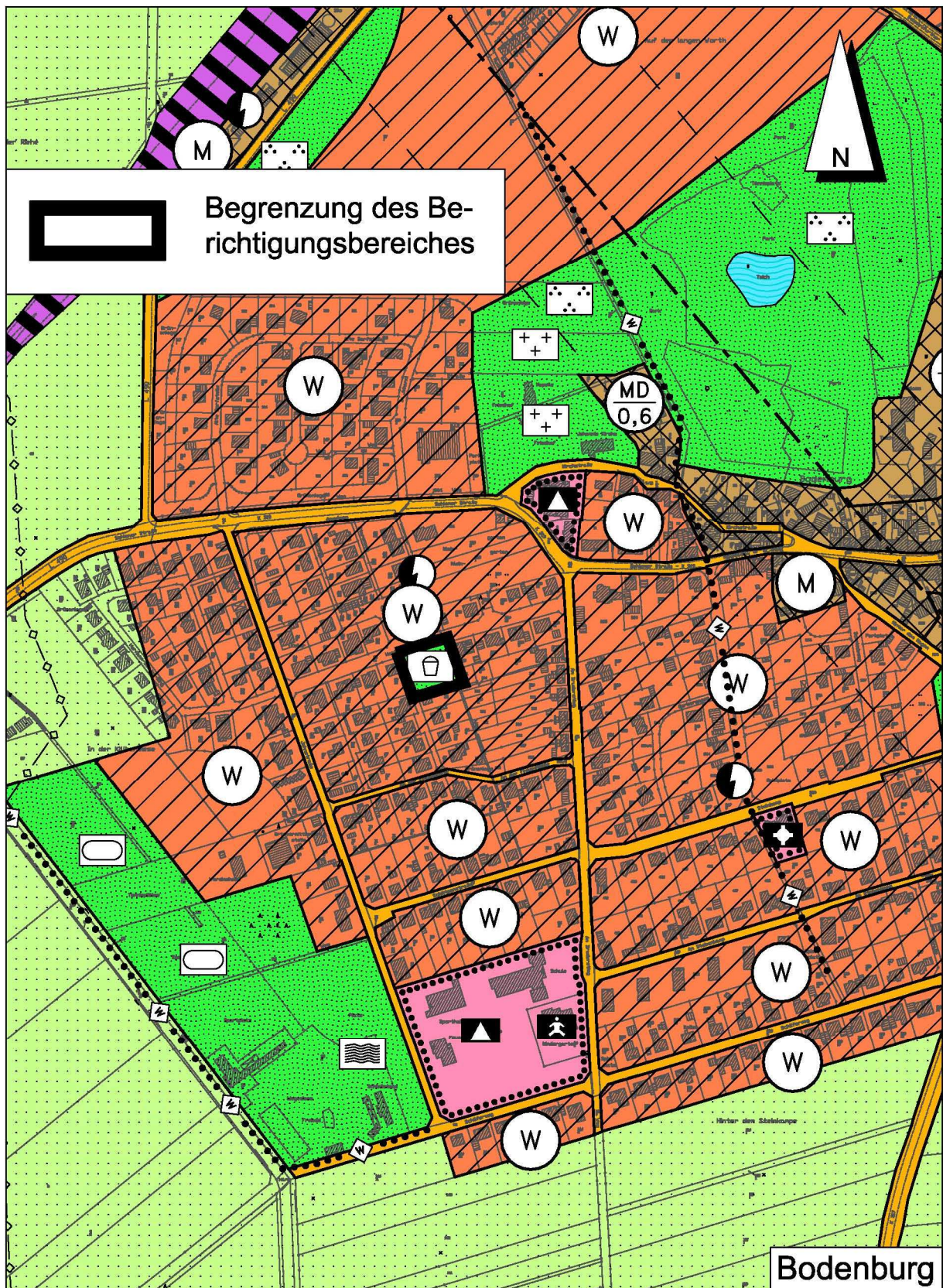
Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung der 1. Änderung für den Änderungsbereich 1 ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 eingeschossig und parallel zu den Grundstücksgrenzen bebaut werden kann. Südlich grenzt eine Verkehrsfläche an, die ein Parkplatzsymbol ohne Flächenzuordnung enthält. Weiterhin wird eine Mindestbepflanzung von einem Baum je Grundstück und je 500 m² Freifläche festgesetzt.

Im Änderungsbereich 2 ist bislang eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen.

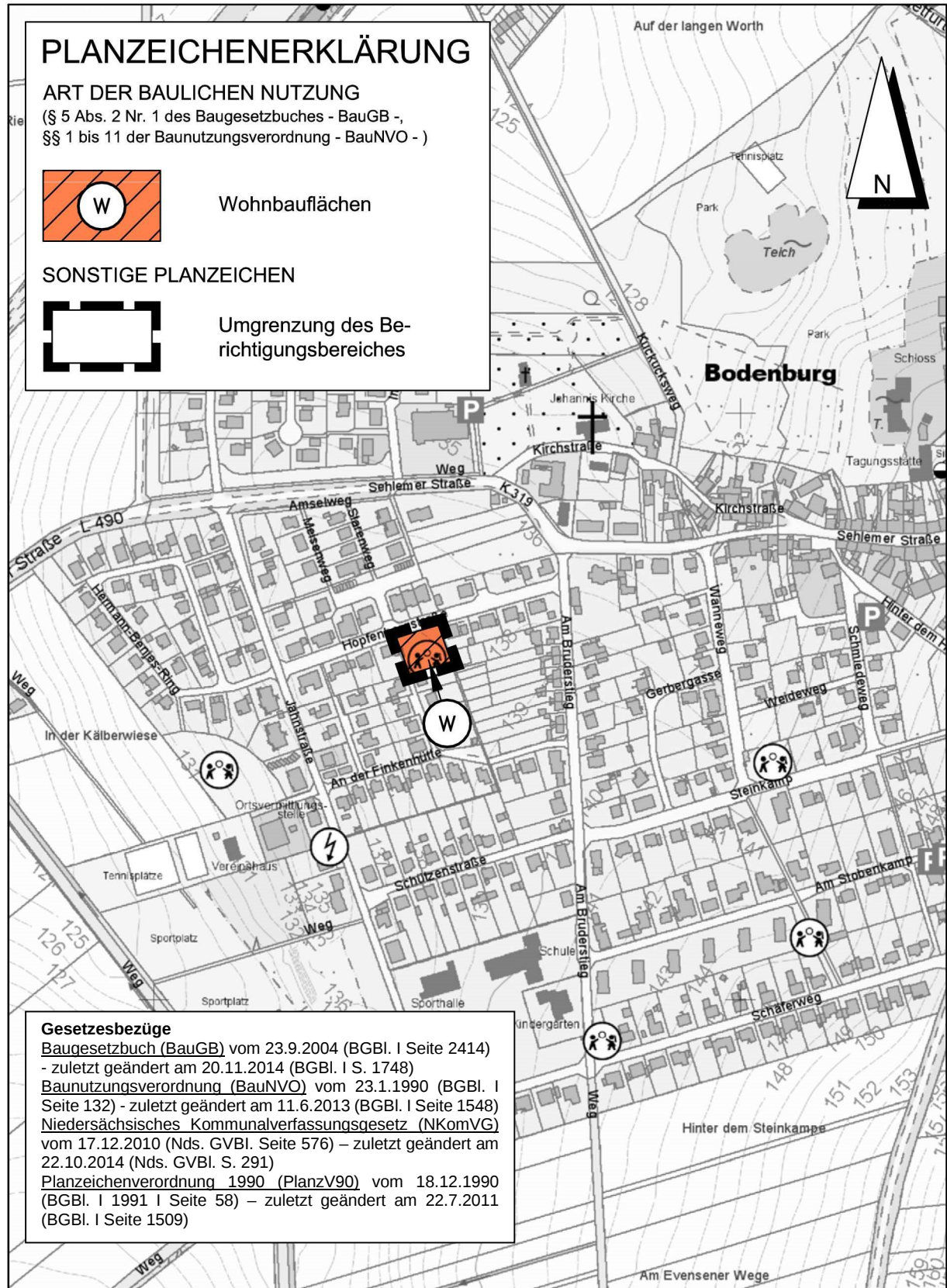
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich im Änderungsbereich 1 um ein bebautes Wohngrundstück, in dessen Nutzung eine Fläche, die bislang als Verkehrsfläche vorgesehen war, einbezogen worden ist. Freibereiche sind hier als Hausgarten angelegt. Der Änderungsbereich 2 besteht aus einer Grünfläche inmitten eines durch Hausgärten geprägten Baugebietes, die randlich mit Laubbäumen bestanden ist.

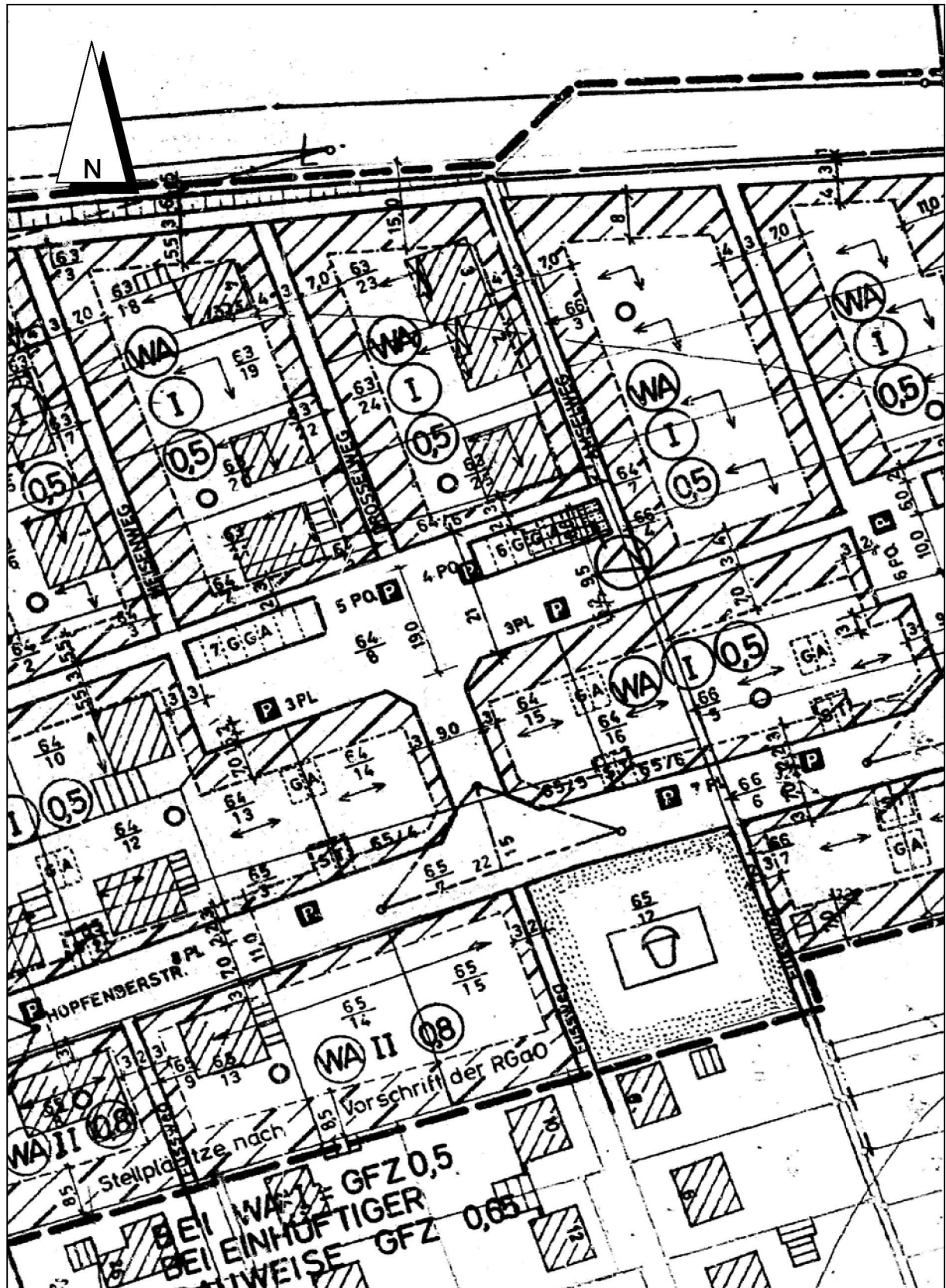
**Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000**



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 „Finkenhütte – West“
in der Fassung der 1. Änderung (Maßstab 1 : 1.000)**



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

3.1 Änderungsbereich 1

Die bislang im Südosten des Änderungsbereichs vorgesehen Verkehrsfläche wird für diesen Zweck nicht benötigt und soll daher dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. In diesem Zusammenhang kann die überbaubare Fläche den aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

Statt der bisherigen Geschossflächenzahl von 0,5 bei eingeschossiger Bauweise wird nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wie es dem höchstzulässigen Wert gemäß BauNVO entspricht. Bei eingeschossiger Bebauung entspricht dies einer ebenfalls festzusetzenden Geschossflächenzahl von 0,4. Bislang war eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes Flächen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen waren. Dies ist heute nicht mehr der Fall, so dass bei eingeschossiger Bauweise keine höhere Geschossflächenzahl als Grundflächenzahl festgesetzt werden kann.

Ansonsten werden die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die angrenzende und ansonsten unveränderte Verkehrsfläche wird redaktionell in den Planbereich aufgenommen, um auf Anregung des Landkreises Hildesheim die neue Straßenbegrenzungslinie darstellen zu können. Inhaltlich ändert sich dadurch gegenüber der bisherigen Planfassung nichts.

3.2 Änderungsbereich 2

Der festgesetzte Spielplatz im Änderungsbereich 2 wird aus heutiger Sicht nicht mehr benötigt, weil im unmittelbaren Umfeld mehrere andere Spielplätze festgesetzt bzw. vorhanden sind. Insbesondere eine große Fläche westlich der Jahnstraße steht zur Verfügung, so dass die bislang als Spielplatz vorgesehene Fläche in das umgebende Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden kann.

Im Interesse einer homogenen Nutzung werden die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung des östlich benachbarten Gebiets für diesen Änderungsbereich jeweils übernommen.

Die Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen wird aktualisiert, da Laubbäume vorhanden sind, die erhalten bleiben sollen, soweit sie nicht die Erschließung von Norden her behindern. In jedem Fall ist mehr an Grünbestand vorhanden und zu erhalten als dies im Bebauungsplan ursprünglich gefordert war. Eine Neuanpflanzung ist somit nicht mehr erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 2 ist gesichert.

3.3 Allgemeines

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerhalb eines durch Bebauungsplan abgesicherten Bereiches im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch den Inhalt der Planänderung nicht gefährdet.

Durch die Planänderung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die dem zukünftigen Nutzungszweck entgegenstünden, sind innerhalb der Geltungsbereiche der 2. Änderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bodenburg Nr. 2

„Finkenhütte - West“

vom 12.1.2015 bis einschließlich 12.2.2015

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

Bad Salzdetfurth, den 2.4.2015

Siegel

gez. Hesse
Bürgermeister