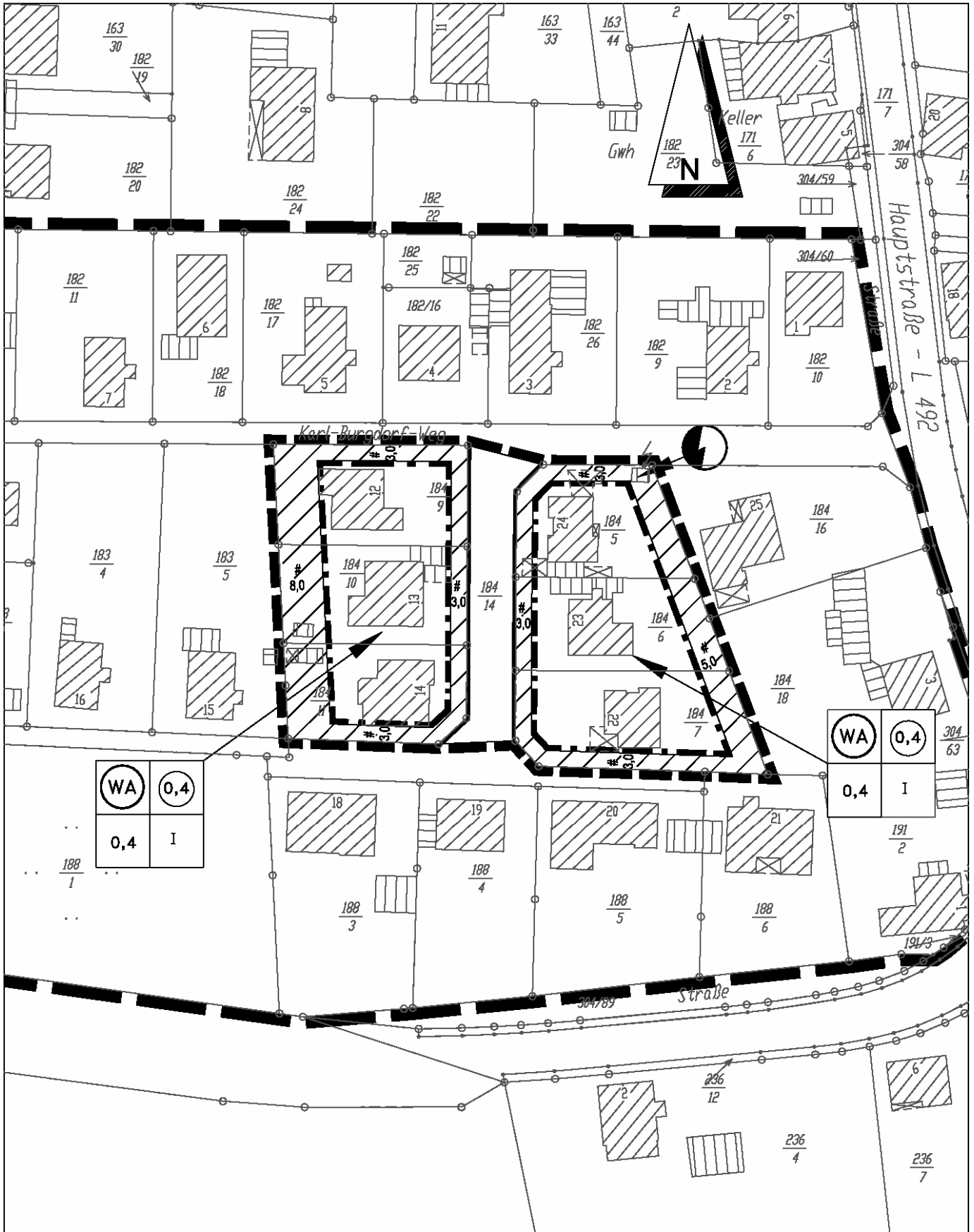




**Bebauungsplan Nr. 4 „Karl – Burgdorf - Weg“, 1. Änderung (vereinfacht)**  
**Maßstab 1 : 1.000**



## 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)



Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

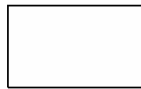
Zahl der Vollgeschosse

I

eingeschossig als Höchstmaß

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



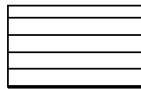
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITI- GUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Elektrizität

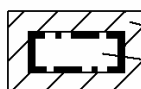
### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung (vereinfacht), bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 01.08.2006

Siegel  
gez. Schaper  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.2006.

Bad Salzdetfurth, den 01.08.2006

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / L4-123/06

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln zulässig

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2006). 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.

GLL Hameln –Katasteramt Hildesheim  
Hildesheim, den 29. JUNI 2006

Siegel  
gez. Dr. Kohlenberg

**Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2006

**BÜRO KELLER**

**Büro für städtebauliche Planung**

**30559 Hannover Lothringer Straße 15**  
**Telefon (0511) 522530 Fax 529682**

gez. Keller

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des 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 erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben 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

Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 10.04.2006 bis einschließlich 10.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 05.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.05.2006 gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 01.08.2006

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 01.08.2006

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Hildesheim, den

**Beitriffsbeschluss**

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 02.08.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 02.08.2006

gez. Schaper  
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 des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## **Begründung**

### **1. Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4 „Karl-Burgdorf-Weg“ in Heinde beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Westen Heindes beiderseits des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils des Karl-Burgdorf-Weges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann aus ihm entwickelt werden.

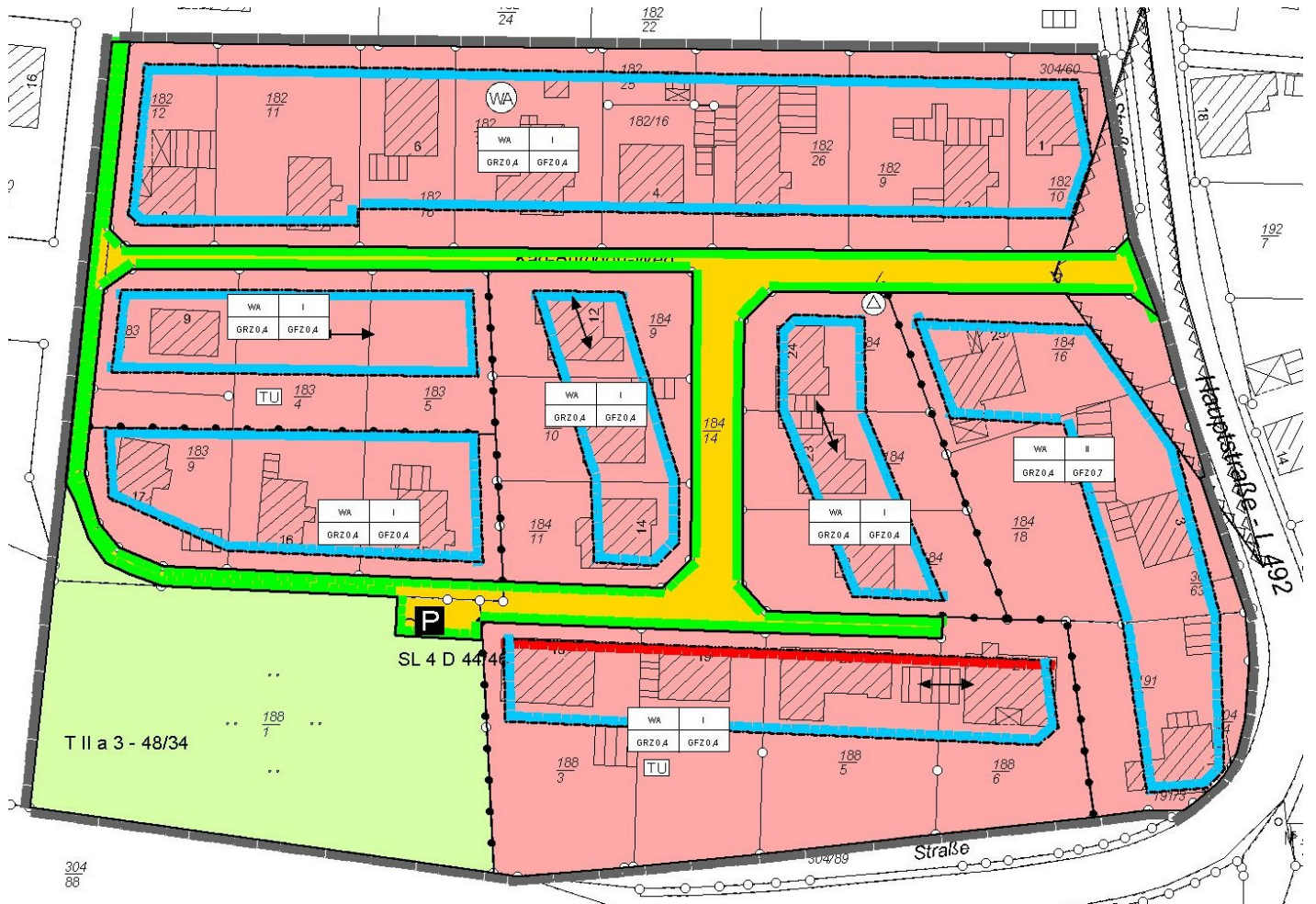
#### **2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan in der Fassung seiner bislang für den vorliegenden Änderungsbereich gültigen Fassung setzt unter anderem Baugrenzen fest, die nicht parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche verlaufen, sondern schräg zu ihr. Weiterhin wird eine Firstrichtung festgesetzt, die ebenfalls schräg zur Straße verläuft.



**Blick von Nordost nach Südwest**

**Bebauungsplan Nr. 4 „Karl-Burgdorf-Weg“ in verkleinerter und digitalisierter Form**



### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage Heindes und ist durchgehend bebaut. Die Freibereiche werden dementsprechend als Gärten genutzt. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt dementsprechend keinen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft fest. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

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

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll die bisherige Form der überbaubaren Fläche im Zusammenhang mit der festgesetzten Firstrichtung aufgegeben werden. Die bislang festgesetzte Firstrichtung ist bei der Anordnung der vorhandenen Gebäude ohnehin nicht beachtet worden; sie sind parallel zur Straße errichtet worden. Durch diese parallele Anordnung passten die Gebäude auch nicht vollständig in die überbaubaren Flächen hinein, die schräg zur Straße verlaufen. Das städtebauliche Ziel aus der Ursprungsplanung einer schräg zur Straße verlaufenden Bebauung ist somit nicht erreicht worden.

Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relativ schmal gehalten worden, so dass die Ausnutzung innerhalb der einzelnen Grundstücke sehr stark eingeschränkt ist.

Um eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden. Die bislang festgesetzte Firstrichtung ist angesichts des vorhandenen Gebäudebestandes nicht mehr durchsetzbar, so dass sie ersatzlos gestrichen wird.

Die Grundzüge der Planung insgesamt werden durch diese Änderung nicht berührt.

Ein zusätzlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht, da das Maß der zulässigen Nutzung nicht erhöht wird. Lediglich die Möglichkeiten, bauliche Anlagen auf dem Grundstück zu verteilen, werden erweitert, ohne dass davon die Grundzüge der Planung berührt wären. Durch die vereinfachte Änderung wird kein 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. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist dementsprechend in der Begründung nicht enthalten.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch diese Änderung nicht betroffen.

#### **4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht) zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 4

„Karl-Burgdorf-Weg“

vom 10.4.2006 bis einschließlich 10.5.2006

öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 01.08.2006

gez. Schaper  
Bürgermeister

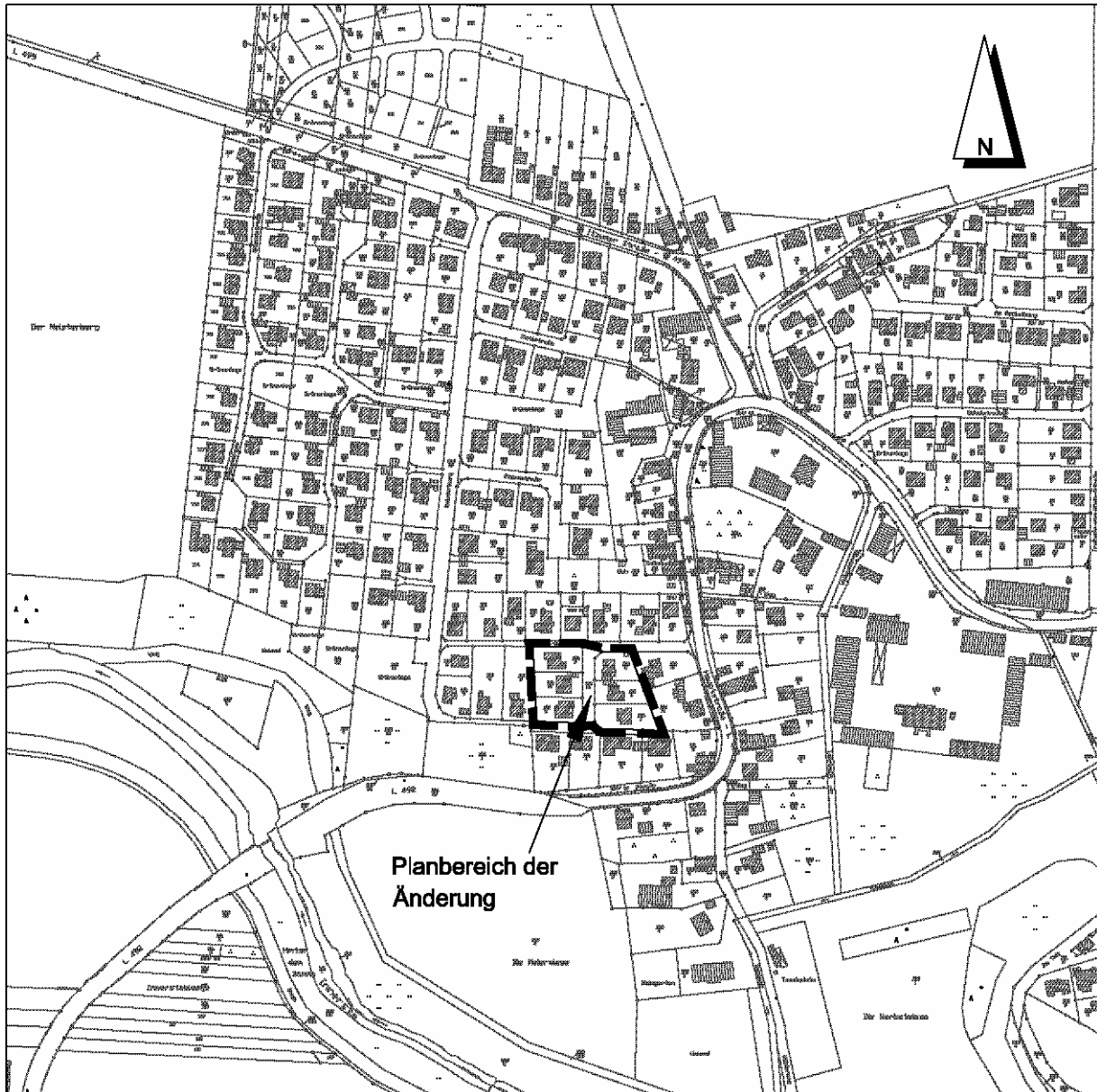


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 (4) BauGB

STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „KARL – BURG DORF - WEG“ 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

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

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die bisherige Form der überbaubaren Fläche im Zusammenhang mit der festgesetzten Firstrichtung aufgegeben werden. Die bislang festgesetzte Firstrichtung ist bei der Anordnung der vorhandenen Gebäude ohnehin nicht beachtet worden; sie sind parallel zur Straße errichtet worden. Durch diese parallele Anordnung passten die Gebäude auch nicht vollständig in die überbaubaren Flächen hinein, die schräg zur Straße verlaufen. Das städtebauliche Ziel aus der Ursprungsplanung einer schräg zur Straße verlaufenden Bebauung ist somit nicht erreicht worden. Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relativ schmal gehalten worden, so dass die Ausnutzung innerhalb der einzelnen Grundstücke sehr stark eingeschränkt ist.

Um eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Flächen erweitert werden. Die bislang festgesetzte Firstrichtung ist angesichts des vorhandenen Gebäudebestandes nicht mehr durchsetzbar, so dass sie ersatzlos gestrichen wird.

Die Grundzüge der Planung insgesamt werden durch diese Änderung nicht berührt. Ein zusätzlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht, da das Maß der zulässigen Nutzung nicht erhöht wird. Lediglich die Möglichkeiten, bauliche Anlagen auf dem Grundstück zu verteilen, werden erweitert, ohne dass davon die Grundzüge der Planung berührt wären. Durch die vereinfachte Änderung wird kein 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. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist dementsprechend in der Begründung nicht enthalten.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Altlagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

### **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 23.3.2006 gefasst. Die Öffentliche Auslegung wurde vom 10.4.2006 bis einschließlich 10.5.2006 durchgeführt, nachdem sie am 30.3.2006 öffentlich bekanntgemacht worden war. Anregungen wurden von keiner Seite vorgebracht.

### **Satzungsbeschluss**

Die 1. Änderung (vereinfacht) wurde am 22.6.2006 als Satzung beschlossen sowie am 2.8.2006 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister