

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baunutzungsverordnungs - BauNVO - )

GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK max. 15,0 m Oberkante als Höchstmaß

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

Baugrenze

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)

Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b 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. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO)

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) (n) (n = tag 6"-22" Uhr / n = nacht 22"-6" Uhr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

- 1. Innerhalb der Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Innerhalb der Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO sind aufgrund des § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Betriebe und Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung.
1.3 Betriebe, die in der Anlage zu § 3 UVPG als UVPG-pflichtige Anlagen aufgeführt sind, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO Betriebe und Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung unzulässig.
2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
2.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

- 1. Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.
2. Die in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzte Oberkante gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Erken, Fahrstuhlaufbauten, Lüftungsanlagen und sonstigen technischen Aufbauten überschritten werden.
Als Bezugspunkte für die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen gelten:
- für das Industriegebiet 'Kali & Salz' (GI1) 109,0 m ü. NN,
- für das Industriegebiet 'Planum' (GI2) 109,0 m ü. NN,
- für das Gewerbegebiet 'Kali & Salz' (GE1) die Straßenkante der erschließenden Straße, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.
3. Als Bezugspunkt für die in den übrigen Baugebieten festgesetzte maximale Oberkante (OK max.) gilt der höchste Punkt der ausgebauten erschließenden Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

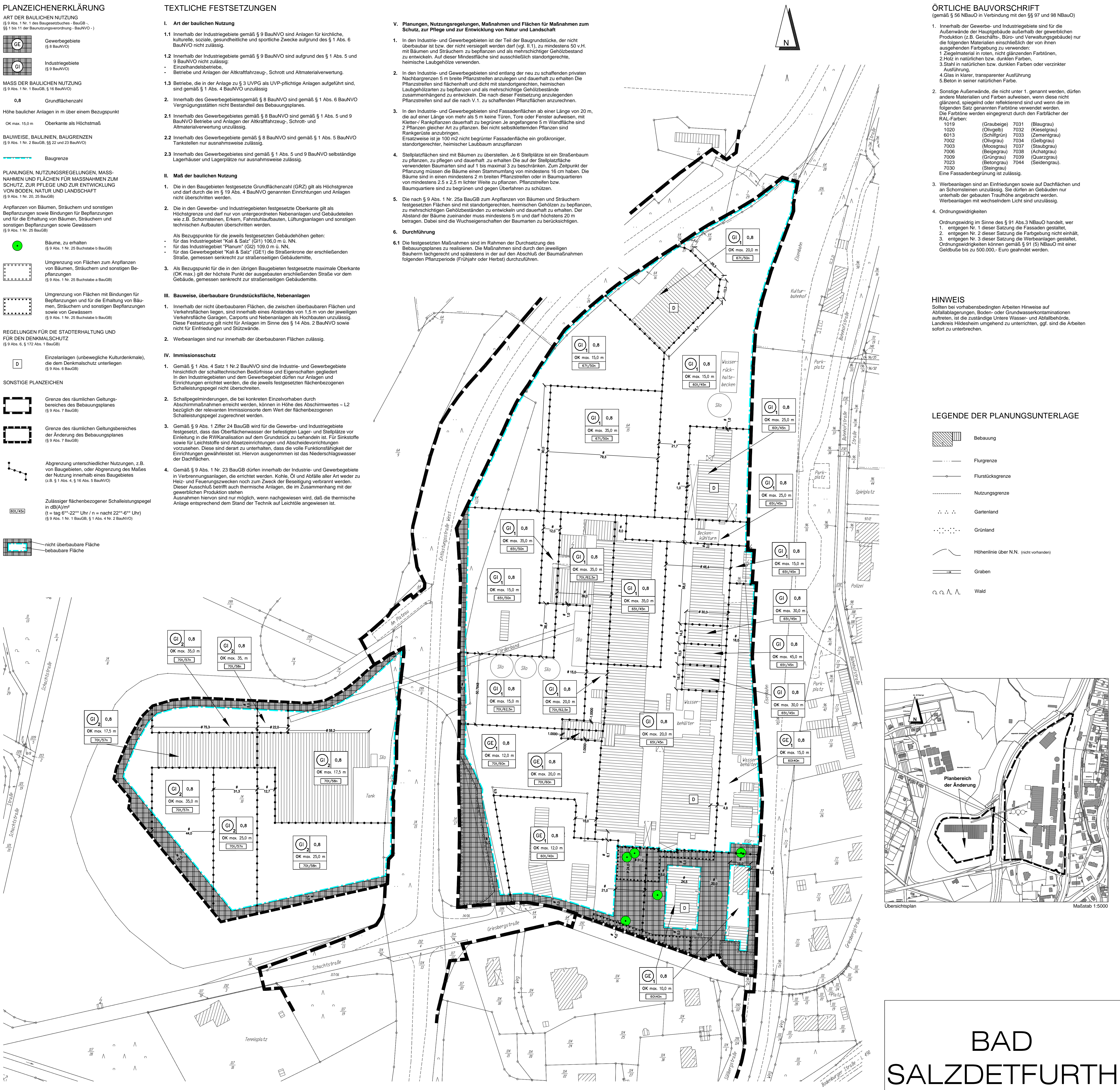
- 1. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie nicht für Einfriedigungen und Stützwände.
2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

IV. Immissionsschutz

- 1. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind die Industrie- und Gewerbegebiete hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. In den Industriegebieten und dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet werden, die die jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
2. Schalleistungspegeländerungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Höhe des Abschirmwertes - L2 bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der befestigten Lager- und Stellplätze vor Einleitung in die RWKanalisation auf dem Grundstück zu behandeln ist. Für Sinkbänke sowie für Leichtstoffe sind Absetzvorrichtungen und Abscheidevorrichtungen vorzusehen. Diese sind darauf zu unterhalten, dass die volle Funktionsfähigkeit der Einrichtungen gewährleistet ist. Hiervon ausgenommen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete in Verbrennungsanlagen, die errichtet werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zu Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Dieser Ausschluss betrifft auch thermische Anlagen, die im Zusammenhang mit der gewerblichen Produktion stehen. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn nachgewiesen wird, daß die thermische Anlage entsprechend dem Stand der Technik auf Leichteöle angewiesen ist.

V. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1. In den Industrie- und Gewerbegebieten ist der Teil der Baugrundstücke, der nicht überbaubar ist bzw. der nicht versiegelt werden darf (vgl. II. 1), zu mindestens 50 v.H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln. Auf dieser Mindestfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze vorzuziehen.
2. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind entlang der neu zu schaffenden privaten Nachbargrenzen 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und als mehrschichtiger Gehölzbestand zusammenhängend zu entwickeln. Die nach dieser Festsetzung anzulegenden Pflanzstreifen sind auf die nach V. 1. zu schaffenden Pflanzflächen anzuziehen.
3. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, mit Kletter- / Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je angefangene 5 m Fassadenfläche sind 2 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Ersatzweise ist je 100 m2 nicht begrünter Fassadenfläche ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbau anzupflanzen.
4. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu unterpflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf der Stellplatzfläche verwendeten Baumarten sind auf 1 bis maximal 2 zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Die Bäume sind in einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 x 2,5 m ichter Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
5. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu mehrschichtigen Gehölzbeständen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume zueinander muss mindestens 5 m und darf höchstens 20 m betragen. Dabei sind die Wuchseigenschaften der Baumarten zu berücksichtigen.
6. Durchführung
Die festgesetzten Maßnahmen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

- 1. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind für die Außenwände der Hauptgebäude außerhalb der gewerblichen Produktion (z.B. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude) nur die folgenden Materialien einschließlich der von ihnen ausgehenden Farbgebung zu verwenden:
1. Ziegelmörtel in roten, nicht glänzenden Farbtönen,
2. Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben,
3. Stahl in natürlichen bzw. dunklen Farben und verzinkter Ausführung,
4. Glas in klarer, transparenter Ausführung
5. Beton in seiner natürlichen Farbe.
2. Sonstige Außenwände, die nicht unter 1. genannt werden, dürfen andere Materialien und Farben aufweisen, wenn diese nicht glänzend, spiegeln oder reflektierend sind und wenn die im folgenden Satz genannten Farböne verwendet werden. Die Farböne werden eingegrenzt durch den Farbkodex der RAL-Farben:
1019 (Graublau) 7031 (Blaugrau)
1021 (Olivgrün) 7032 (Kieselgrau)
6013 (Schilgrün) 7033 (Zementgrau)
7032 (Olivgrün) 7034 (Gelbgrau)
7003 (Moosgrün) 7037 (Staubgrau)
7006 (Beleggrau) 7038 (Achtgrau)
7009 (Grüngrau) 7039 (Quarzgrau)
7023 (Steingrau) 7044 (Seidengrau)
7030 (Steingrau)
Eine Fassadenbegrenzung ist zulässig.

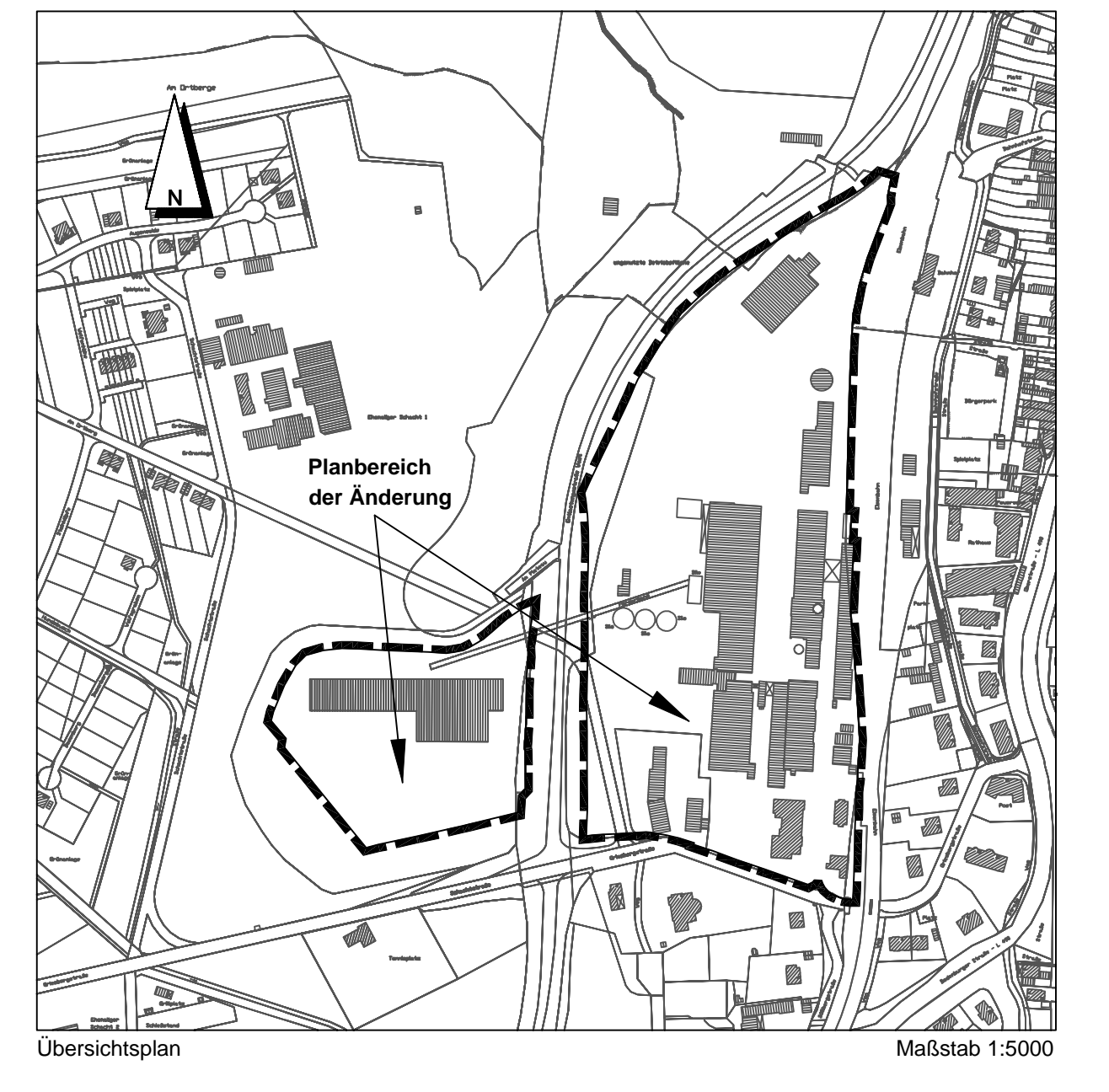
- 3. Werbeanlagen sind an Einfriedigungen sowie auf Dachflächen und an Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer
1. entgegen Nr. 1 dieser Satzung die Fassaden gestaltet,
2. entgegen Nr. 2 dieser Satzung die Farbgebung nicht einhält,
3. entgegen Nr. 3 dieser Satzung die Werbeanlagen gestaltet,
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS

Sollten bei vorabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Luftbehörde, Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Gartenland
Grünland
Höhenlinie über N.N. (nicht vorhanden)
Graben
Wald



Gesetzesbezug:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414) - zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl., S. 89) - zuletzt geändert am 10.12.2008 (Nds. GVBl., S. 381)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl., S. 473) - zuletzt geändert am 25.3.2009 (Nds. GVBl., S. 72)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Preamble:
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth am 22.12.2008 (Nds. GVBl., S. 381) beschlossen, das Bebauungsplan Nr. 51, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebeneinanderstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschließen.
Bad Salzdetfurth, den 02. Juli 2009
gez. Schaper
Bürgermeister

Planverfasser:
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im August 2008
Mai 2009
BÜRO KELLER
Rat für städtebauliche Planung
Luisenpark 10 30559 Hannover
gez. Keller
Bürgermeister

Einfache Änderung:
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ...
Bad Salzdetfurth, den 02. Juli 2009
gez. Schaper
Bürgermeister

Berücksichtigung:
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ... AZ ...
Bad Salzdetfurth, den 02. Juli 2009
gez. Schaper
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 51 und Örtliche Bauvorschrift Kali & Salz 4. Änderung
M. 1:1000
Baugesetzbuch 2004, Baunutzungsverordnung 1990, Niedersächsische Bauordnung 2003 in der jeweils zuletzt geltenden Fassung
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER