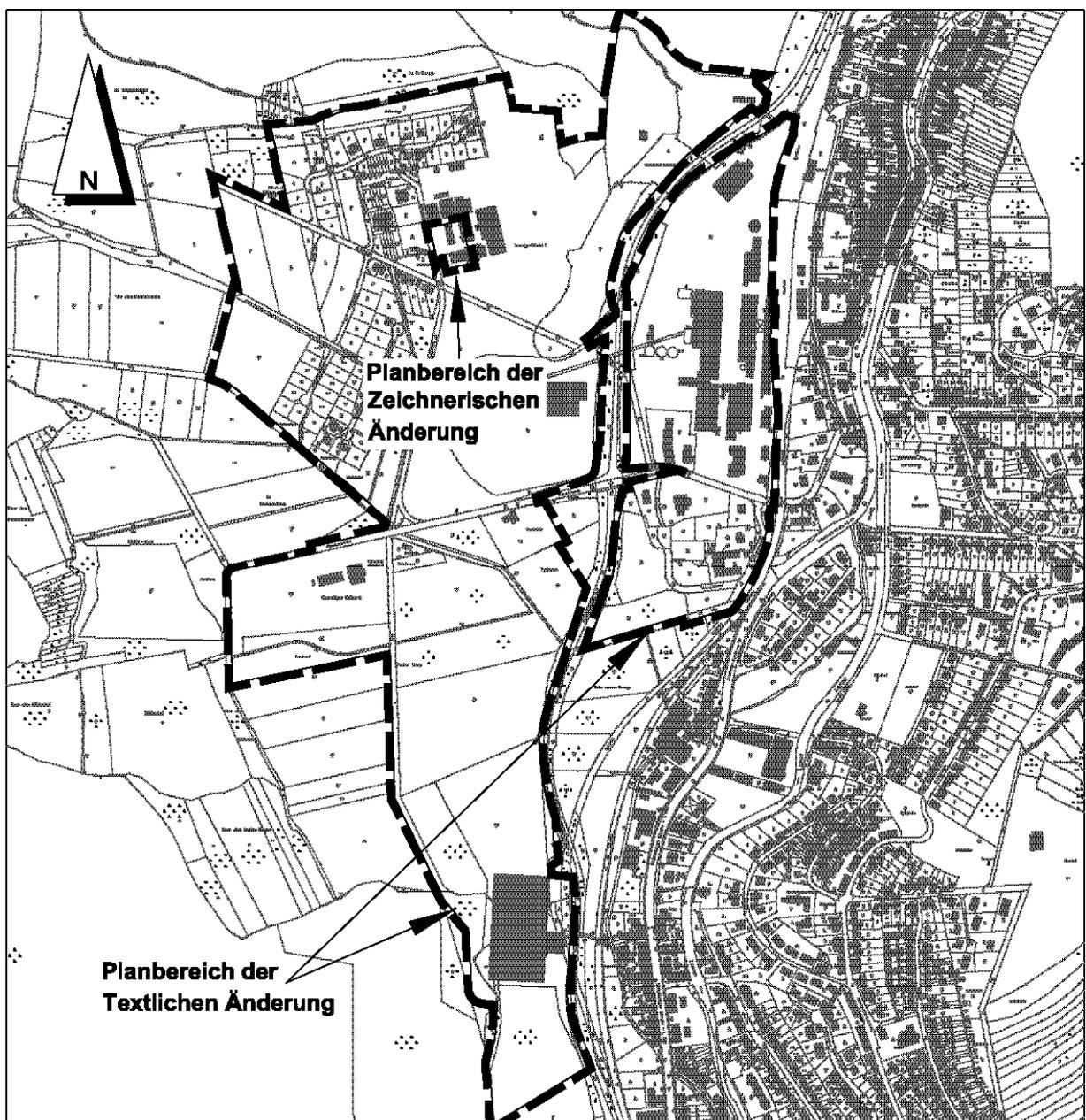


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
22.8.2008			

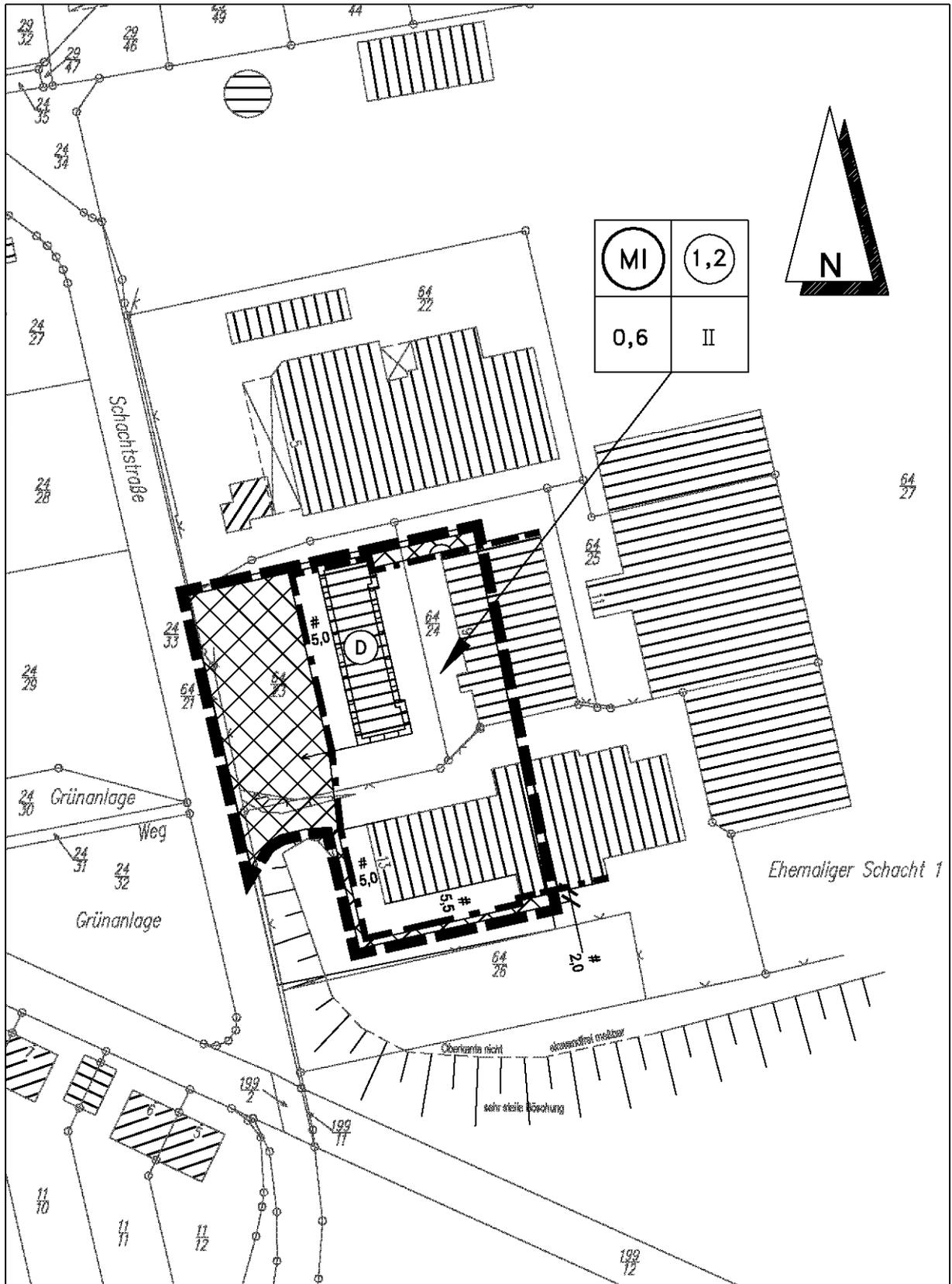
STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 51 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„KALI & SALZ“ 6. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 51 "Kali & Salz", 6. Änderung

Zeichnerische Änderung

Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

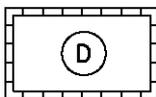
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



**Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles),
die dem Denkmalschutz unterliegen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.Alle weiteren gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.
2. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs.4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.
3. 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 Einfriedungen und Stützwände.
4. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. Je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6. Stellplatzbereiche sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf Stellplatzbereichen verwendeten Baumarten sind auf 1 bis maximal 3 zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Die Bäume sind in einen mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 m x 2,5 m lichter Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
7. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen 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

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.
2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen. Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.

3. Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppegauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.
4. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbbregister RAL 840 HR:

2001	(Rotorange)	3009	(Oxidrot)
3000	(Feuerrot)	3011	(Braunrot)
3001	(Signalrot)	3013	(Tomatenrot)
3002	(Kaminrot)	3016	(Korallenrot)
3003	(Rubinrot)	8012	(Rotbraun)

Zwischentöne sind zulässig.

5. Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 4 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig
6. Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 1 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.
7. Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen. Die Außenwandmaterialien solcher Carports und Garagen müssen einheitlich sein. Außenwandmaterialien von Garagen müssen denen des zugehörigen Doppelhauses bzw. der zugehörigen Hausgruppe entsprechen.
8. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.
9. Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk, einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen entsprechen.
10. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Häusergruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.
11. Vorgärten entlang der Verkehrsflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

12: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer

1. entgegen Nr. 1 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° nicht einhält,
2. entgegen Nr. 2 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
3. entgegen Nr. 3 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
4. entgegen Nr. 4 dieser Satzung andere als die vorgegebenen Materialien für die Dacheindeckung verwendet,
5. entgegen Nr. 5 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die aufgeführten Zwecke benutzt,
6. entgegen Nr. 6 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15° unterschreitet
7. entgegen Nr. 7 dieser Satzung die Carports und Garagen nicht einheitlich und Garagen nicht entsprechend dem Hauptgebäude gestaltet,
8. entgegen Nr. 8 dieser Satzung Einfriedungen herrichtet,
9. entgegen Nr. 9 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
10. entgegen Nr. 10 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einheitlich gestaltet und
11. entgegen Nr. 11 dieser Satzung Vorgärten nicht mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt.

Textliche Änderung

1. Die Textliche Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“.
2. Die Textliche Festsetzung Nr. III 1 des ursprünglichen Bebauungsplans wird aufgehoben und wie folgt gefasst:
„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 Einfriedungen und Stützwände“.
3. Die Textliche Festsetzung Nr. III 3
„Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich südlich der Planstraße A, westlich der Süllbergstraße sowie nördlich, östlich und südlich der Planstraße B“
des ursprünglichen Bebauungsplans wird ersatzlos aufgehoben.

Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 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 12.7.2007 (Nds. GVBl. S. 324)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) - zuletzt geändert am 7.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 51, 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

Siegel gez. Schaper
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 die Aufstellung der 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK /
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Bad Salzdetfurth
Flur: 18

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtlichen Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Widergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2008).

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 13.10.2008

Siegel gez. R. Oldeweme
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2008

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 dem Entwurf der 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und 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 6. Änderung des Bebauungsplanes und 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

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

gez. Schaper
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 6. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 6. Änderung, ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

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

Der Bebauungsplan, 6. Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 5.11.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB), ist damit am 5.11.08 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 10.11.2008

gez. Schaper
Bürgermeister

Frst 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 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 6. Änderung (gemäß § 13a BauGB) 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 6. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ beschlossen.

1.2 Planbereiche

Der Geltungsbereich der 6. Änderung besteht zum einen aus einem kleinen Bereich an der Schachtstraße für eine zeichnerische Änderung, zum anderen aus dem gesamten Geltungsbereich des verbleibenden Bebauungsplanes für eine textliche Änderung. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 68 „Bike Park“ zum Teil überdeckt und insoweit aufgehoben. Die beiden Geltungsbereiche der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“ eine Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen dar, die jedoch durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung für den Geltungsbereich der zeichnerischen 6. Änderung ein Mischgebiet fest, in dem unter anderem überbaubare Flächen zum Teil unmittelbar an vorhandenen Gebäudekanten entlang ausgewiesen sind. Erweiterungen sind damit hier nicht möglich, auch wenn aus Sicht der Denkmalpflege dagegen keine Bedenken bestünden.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden zeichnerischen 6. Änderung.

Der entsprechende Ausschnitt des Bebauungsplanes mit eingearbeiteter 1. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt bislang unter anderem, dass Stellplätze, Garagen und auch Carports außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der zeichnerische Änderungsbereich beinhaltet eine baulich intensiv genutzte Fläche, für die Baurechte gemäß Bebauungsplan bestehen. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt den Änderungsbereich noch als Industriefläche dar. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird nicht festgestellt. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

2.4 Denkmalschutz

Im zeichnerischen wie auch im textlichen Änderungsbereich sind denkmalgeschützte Anlagen vorhanden, für deren Gestaltung auf der Grundlage des Denkmalschutzrechts höhere Anforderungen gestellt werden können als allein nach dem Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Innerhalb der zeichnerischen Änderung soll die überbaubare Fläche geringfügig erweitert werden, so dass die vorhandenen Gebäude aus städtebaulicher Sicht entsprechend erweitert werden können. Dies steht aber unter dem Vorbehalt möglicher Auflagen und Bedingungen, die zusätzlich aus Sicht der Denkmalpflege gemacht werden können und die unabhängig von planungsrechtlichen Vorgaben gegebenenfalls zu beachten sind.

In der textlichen Änderung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt, dass ein Ausschluss von baulichen Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche nur noch innerhalb einer 1,5 m tiefen Fläche entlang von Verkehrsflächen gelten soll. Die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung, insbesondere über die zulässigen Größen solcher Anlagen, bleiben davon unberührt. Der bisherige Ausschluss wird nicht mehr als städtebaulich notwendig beurteilt.

Die Planänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Bad Salzdetfurths im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreichen würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Belange des Artenschutzes oder Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan für Mischgebiete getroffen und begründet worden sind, werden hier übernommen. Insofern handelt es sich nicht um eine erstmalige Festsetzung, sondern die bereits bestehenden Festsetzungen für Mischgebiete gelten nunmehr auch für den vorliegenden Änderungsbereich. Allerdings werden auch nur die Bestimmungen aufgeführt, die für Mischgebiete gelten.

Die Festsetzung Nr. 8 wurde aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, in der höhere Einfriedungen als im Ursprungsplan festgesetzt wurden.

Die Festsetzungen Nrn. 7 und 9 wurden konkretisiert; für Carports müssen darüber hinaus die Gestaltung der Außenwandmaterialien des jeweils zuzuordnenden Hauptgebäudes nicht mehr übernommen werden, weil dies für solche Anlagen nicht zumutbar wäre.

Die Festsetzung Nr. 11 beinhaltete auch Grünflächen, die aber im Änderungsbereich nicht vorkommen und insofern hier auch nicht zu erwähnen sind.

5. Zur Verwirklichung der 6. Änderung zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die Nutzung des Änderungsbereiches in Frage stellen könnten, sind nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 und Örtliche Bauvorschrift

„Kali & Salz“

vom 21.7.2008 bis einschließlich 21.8.2008

gemäß § 13a in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister