

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
5.5.2008			

STADT BAD SALZDETFURTH, ORTSTEIL HEINDE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 62 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„IM EHMKEN“ 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)



## **Bebauungsplan Nr. 62 „Im Ehmken“ und Örtliche Bauvorschrift, 1. Änderung (vereinfacht)**

### **Textliche Festsetzungen**

1. Die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Ehmken“ wird 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 jeweils maximal 1,80 über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche hohe Einfriedungen und Stützwände (§ 23 (5) BauNVO).“
2. Die textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 62 „Im Ehmken“ wird wie folgt gefasst:  
„Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind mit Ausnahme von transparenten Maschendraht- und Knotengeflechtzäunen unzulässig. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie auf der der Planbereichsgrenze zugewandten Seite flächig begrünt werden (gemäß § 9 (1) Nrn.10, 25a und b BauGB).“
3. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert weiter.

#### **Gesetzesbezüge:**

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

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 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 I S. 58)

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 62, 1. Änderung (vereinfacht), bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

Siegel

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 3.7.2008 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

gez. Schaper  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte /

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 ). 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

Siegel

**Planverfasser**

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

Hannover im Mai 2007

**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 Einschränkung 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 3.7.2008 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 10.7.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 21.7. bis einschließlich 21.8.2008 öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 15.7.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.8.2008 gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

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 9.10.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008

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

**Beitrittsbeschluss**

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 5.11.08 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 5.11.08 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 10.11.2008

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 einem Jahr 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. 62 „Im Ehmken“ in Heinde beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden Heindes zwischen der Itzumer Straße im Süden und der Mittelstraße im Osten.

### **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 textlich fest, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten von Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1.5 m einhalten müssen. Für die Randbereiche zur freien Landschaft hin wird eine Fläche für flächendeckende Anpflanzungen vorgesehen.

#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Das Gebiet ist innerhalb des Bebauungsplanes „Im Ehmken“ als Wohnbauland festgesetzt worden. Die Freibereiche sind dementsprechend als Gärten zu nutzen. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt 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 Planänderung soll ermöglicht werden, dass Einfriedungen und Stützwände auch zu angrenzenden Verkehrsflächen ausdrücklich auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden können. Damit wird dem Anspruch auf Einfriedung des gesamten Grundstücks nicht nur durch Hecken auch an Verkehrsflächen Rechnung getragen. Allerdings wird die zulässige Höhe solcher Anlagen auf 1,80 m über Verkehrsfläche begrenzt. Dies entspricht dem genehmigungsfrei zulässigen Maß der Niedersächsischen Bauordnung. Noch höhere Anlagen würden dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel einer optischen Offenhaltung des Verkehrsraumes auch in die angrenzenden Baugrundstückflächen hinein zu sehr entgegenstehen.

Die randliche Fläche für Anpflanzungen soll entsprechend der Begründung des Bebauungsplanes der Eingründung und damit der Gestaltung des neuen Ortsrandes dienen. Die Anpflanzungen nach der Festsetzung sind so dicht, dass eine bauliche Nutzung in dieser Fläche nicht mehr möglich ist, ohne die festgesetzte Pflanzdichte zu missachten. Um dies noch einmal deutlich zu machen, wird ausdrücklich festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche unzulässig sind. Eine Ausnahme wird lediglich für transparente Einfriedungen gemacht, weil sie dem Ziel der Ortsrandeingrünung im Gegensatz beispielsweise zu massiven Mauern nicht entgegenstehen, sowie für begrünte Einfriedungen, weil mit ihnen ebenfalls das Ziel einer Ortsrandeingrünung erreicht werden kann. Damit wird das in der Begründung zum Ursprungsplan genannte städtebauliche Ziel in der Festsetzung noch einmal konkretisiert.

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

Ein zusätzlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht zugelassen. 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 oder Belange des Artenschutzes 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 und der Örtlichen Bauvorschrift

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift 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. 62 und Örtlicher Bauvorschrift

„Im Ehmken“

vom 21.7.2008 bis einschließlich 21.8.2008

gemäß § 13 BauGB 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