

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO - (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 3 und 6)

Allgemeine Wohngebiete (5,4 BauZVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 3 und 6)

Mischgebiete (5,6 BauZVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2, 3 und 6)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO, § 16 BauZVO

Geschossflächenzahl als Höchstzahl 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO, §§ 22 und 23 BauZVO

Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZVO

Straßenverkehrsflächen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen- über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauZVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZVO

Spielfeld, öffentlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

Grünanlage, öffentlich (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7)

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauZVO

Ragenwassererhaltebecken

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 BauZVO

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 BauZVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauZVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8)

Mit Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauZVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauZVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauZVO)

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

NACHRICHTLICH

Achse der unterirdischen Abwasserleitungen

HINWEISE

Die Maßgaben des § 9 "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes sind zu beachten.

Die nachrichtliche Darstellung einer Hauptabwasserleitung beinhaltet zwei im Abstand von 70 cm voneinander liegende Hauptabwasserleitungen. Dargestellt ist die Mittelachse der beiden Leitungen. Die Lage der Leitungsachse ist vermessungstechnisch festgestellt; Daten hierzu liegen bei der Stadt Bad Salzdetfurth vor.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauZVO).
2. Innerhalb der durch gekennzeichneten Bereiche müssen Kinderzimmer und Schlafräume schalldämmte Lüftungsöffnungen der Schallschutzklasse 2 aufweisen.
3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstands von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig.
4. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
5. In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein 3,00 m hoher Wall über gewachsenem Gelände anzulegen.
6. Je angefangene 500 m² Baugrundstückgröße sind mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
7. Innerhalb der Grünflächen sind je 100 m² mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und zehn standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
8. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
9. In den Verkehrsflächen mit Ausnahme der Bundesstraße sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
10. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 „Im Tannhofe - Süd“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

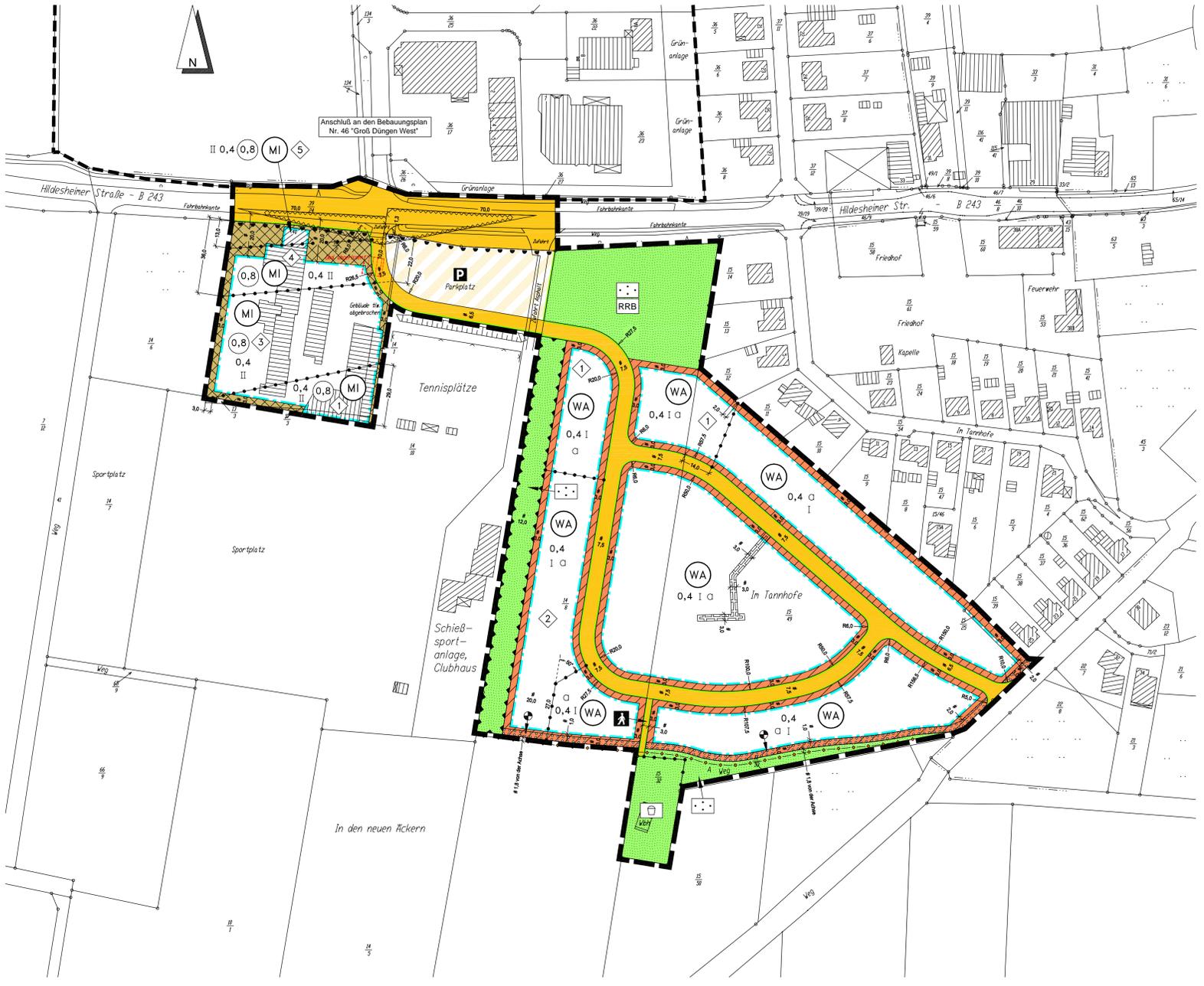
§ 2 Dachneigung Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe Dachdeckungen müssen in den Farben rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile, Solaranlagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Karmisrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun
aus der - Farbreihe Grau - die Farben RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau, RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Freileitungen Freileitungen sind unzulässig.

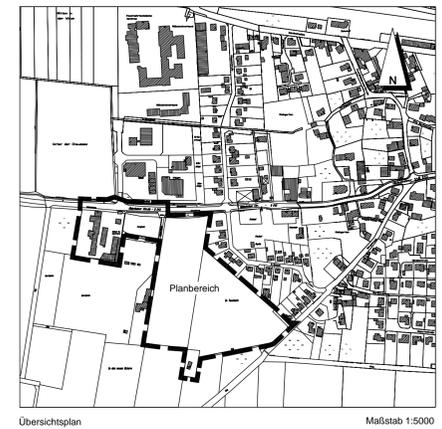
§ 5 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen der §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt: Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Dachdeckungen müssen in den Farben rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile, Solaranlagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbrahm bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Karmisrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, aus der - Farbreihe Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun, aus der - Farbreihe Grau - die Farben RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau, RAL 7026 Granitgrau. Zwischentöne sind zulässig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Neu vermessene Flurstücksgrenze von KA
Nutzungsgrenze
Zaun
Grünland
Böschung

Gesetzesbezüge:
BauGB vom 23.9.2004 (BGBl. IS. 2414) - zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. IS. 466)
NBauO vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) - zuletzt geändert am 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
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. IS. 58)



GLL Hameln
Katasteramt Hildesheim
Planungsunterlage für den Bebauungsplan Nr. 66
Im Tannhofe-Süd, Groß Dünigen
L4-269/06 Stand: 28.08.2006
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung. GLL Hameln, LGN

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 22.06.1996 (Nds. GVBl. S. 253) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt dessen Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Parzelschraffur und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (siehe den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008
Seigel
gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauZVO öffentlich bekanntgegeben.
Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008
gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatische Legerschaufkarte - ALK / L4 - 269/006
Landkreis: Hildesheim
Gemarkung: Groß Dünigen
Flur 7

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legerschaufkatalogers und weist die stichtagsaktuell bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.8.2006).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemischt einseitig die Übergrahnde des neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einseitig möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschafts-Hameln
Katasteramt Hildesheim
Hildesheim, den 15.10.2008
Seigel
gez. Kotschek

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt vom
Hannover im September 2006

BÜRO KELLER
Bau- und Stadtbauplanung
Löhne- und Straße 11, 30854 Springe
Telefon: 05131 30854-100
www.buero-keller.de
gez. Keller

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 3.7.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauZVO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.7.2008 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 21.7.2008 bis 21.8.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauZVO öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008
gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.7.2008 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 3 BauZVO und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauZVO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.7.2008 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 10.7.2008 bis 10.8.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauZVO öffentlich ausgelegt.

Den von der Planung/Bauverwaltung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 10.7.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauZVO in seiner Sitzung am 8.10.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauZVO) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 10.10.2008
gez. Schaper
Bürgermeister

Isakoffreien
Der Ratungsbeschluss, des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauZVO am 17.12.2008 öffentlich bekanntgegeben worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.12.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 18.12.2008
gez. Schaper
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauZVO beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauZVO beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauZVO beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauZVO).

Bad Salzdetfurth, den 18.12.2008
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BAD SALZDET FURTH OT GROSS DÜNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT IM TANNHOFE - SÜD
M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Table with 4 columns: bearbeitet am, bearbeitet am, Stand von, bearbeitet am. Dates: 13.05.2008 / BAU, 11.7.2008 / RO / BAU, 22.8.2008 / BAU, 22.8.2008 / BAU