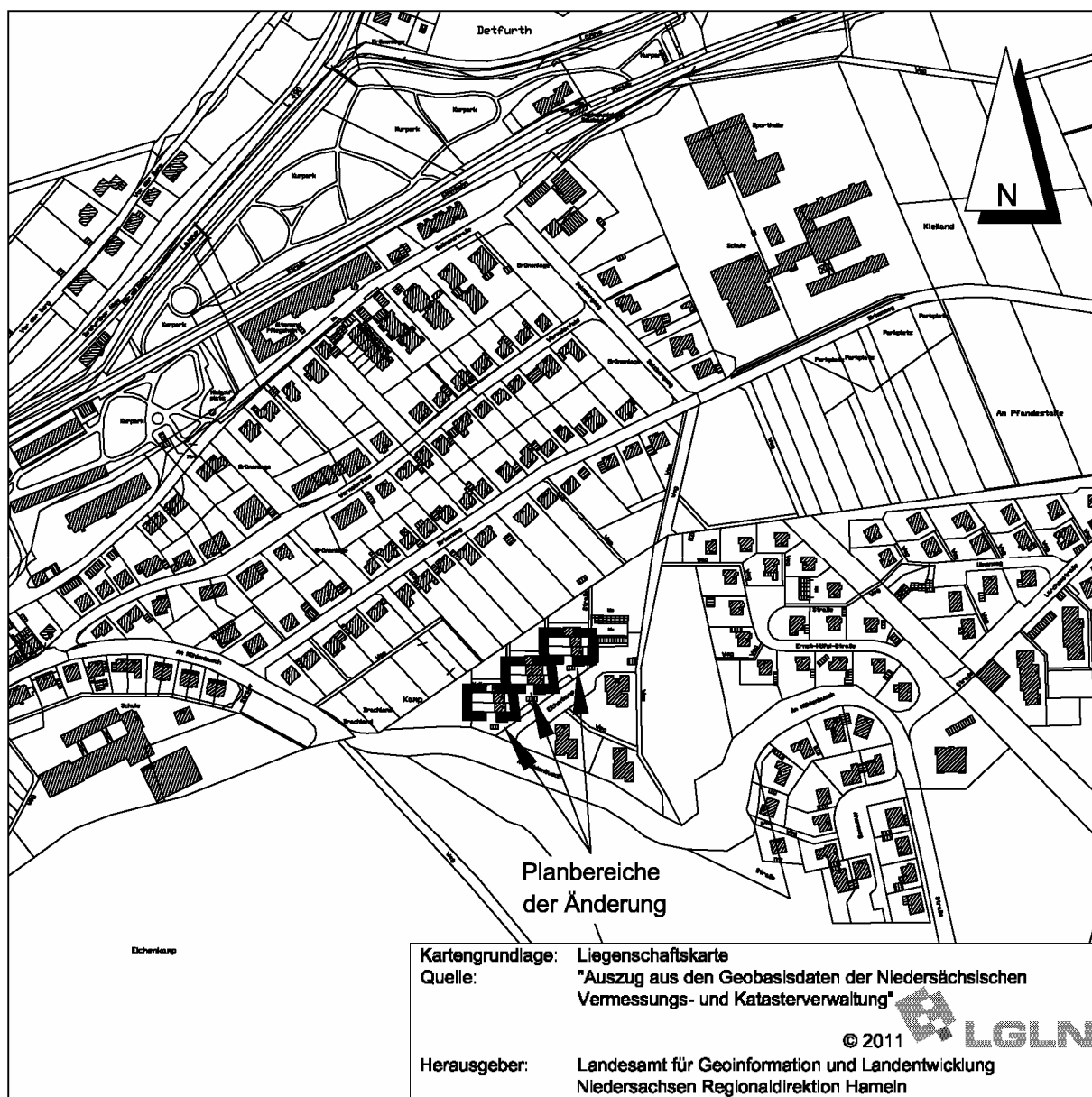


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
12.4.2011			

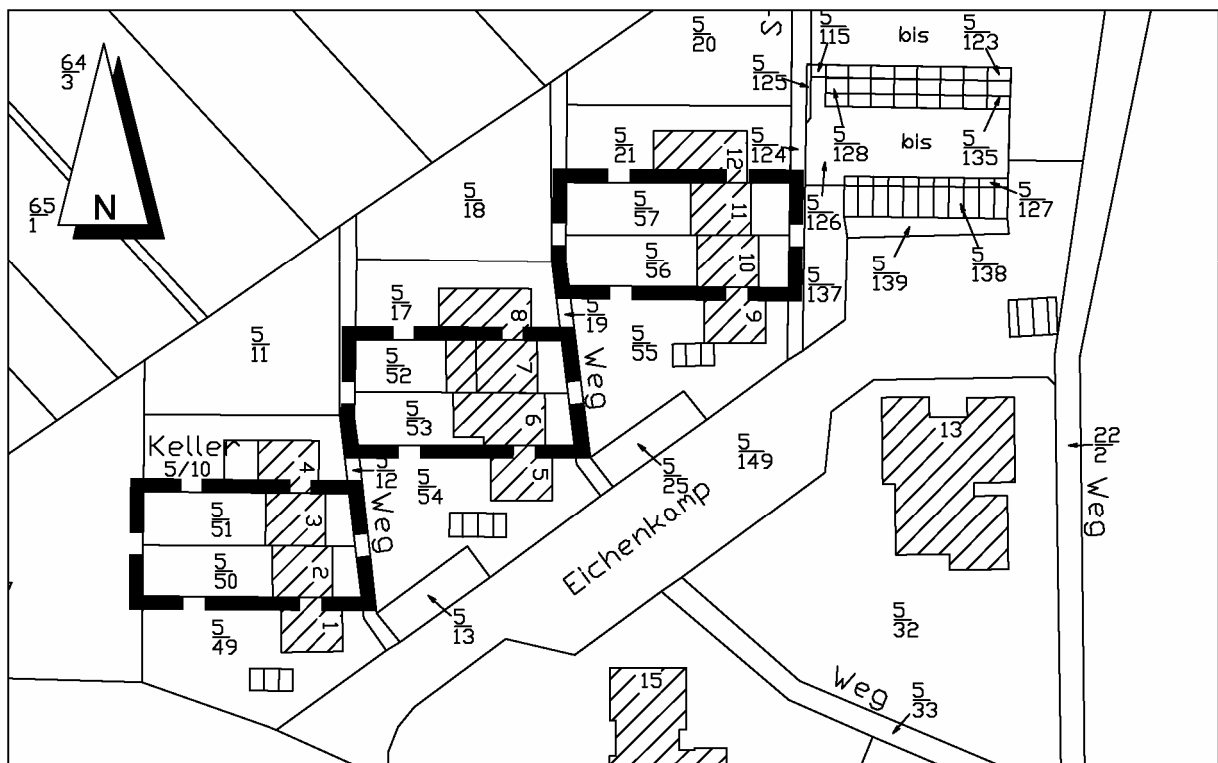
STADT BAD SALZDEFURTH BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „AM SALZBERGE BAUABSCHNITT I“, 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt 1“, 3. Änderung

1. Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt I“ werden wie in der folgenden Karte im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt bestimmt. Diese Karte ist insoweit Bestandteil der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.
2. Innerhalb der Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).

Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt I“, M 1 : 1.000



Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 04, „Am Salzberge Bauabschnitt I“, 3. Änderung, bestehend aus der Textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000 und 1:5.000 (verkleinert aus 1:1.000)

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Stand: 11/2010

© 2011



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2011

BÜRO KELLER

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 3. Änderung, ist damit am 31.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 09.09.2011

Siegel

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 der 3. Änderung 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 3. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt I“, 3. Änderung

1. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt I“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 3. Änderung befindet sich im Nordosten der Kernstadt Bad Salzdetfurth nördlich der Straße „Eichenkamp“ und umfasst drei Einzelflächen. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Fassung der 2. Änderung für die mittleren Reihenhaushausgrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von lediglich 0,66 fest. Grund dafür war das Ziel, dass an die zweigeschossige geschlossene Bebauung eingeschossige Anbauten bestimmter Art zugelassen werden sollten. Damit sollte innerhalb dieser sehr kleinteiligen überbaubaren Fläche eine für heutige Ansprüche annähernd angemessene absolute Wohnfläche ermöglicht werden.

Ein Ausschnitt aus der 2. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Die Änderungsbereiche werden als Wohnbauland mit angrenzenden Grünflächen genutzt. Die Bebauung ist bereits vorhanden; die Freibereiche sind als Hausgärten angelegt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt den Änderungsbereich als Wohn- und Mischbebauung 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.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 04 „Am Salzberge Bauabschnitt I“, 2. Änderung
M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Zusätzlich zu den Inhalten der 2. Änderung soll nachträglich die Geschossflächenzahl für die mittleren Reihenhausgrundstücke erhöht werden, weil sich herausgestellt hat, dass sie unter Berücksichtigung von zu ermöglichenden eingeschossigen Anbauten zu gering ist. Das grundsätzliche Ziel, nach dem eine angemessene Wohnfläche ermöglicht werden soll, erfordert eine Erhöhung auf eine GFZ von 0,8. Bei einer Grundflächenzahl von 0,45 wird somit keine flächendeckenden Zweigeschossigkeit der überbaubaren Flächen ermöglicht, wie es ja nach der festgesetzten Geschosszahl ohnehin ausgeschlossen ist, aber dennoch kann erst durch die hier vorliegende Änderung eine sinnvoll große Ausnutzung auch der Anbaumöglichkeit gewährleistet werden.

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 beeinträchtigt werden könnten.

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

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung 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 und bleibt unverändert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04

„Am Salzberge Bauabschnitt I“

vom 20.4.2011 bis einschließlich 20.5.2011

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 25.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister