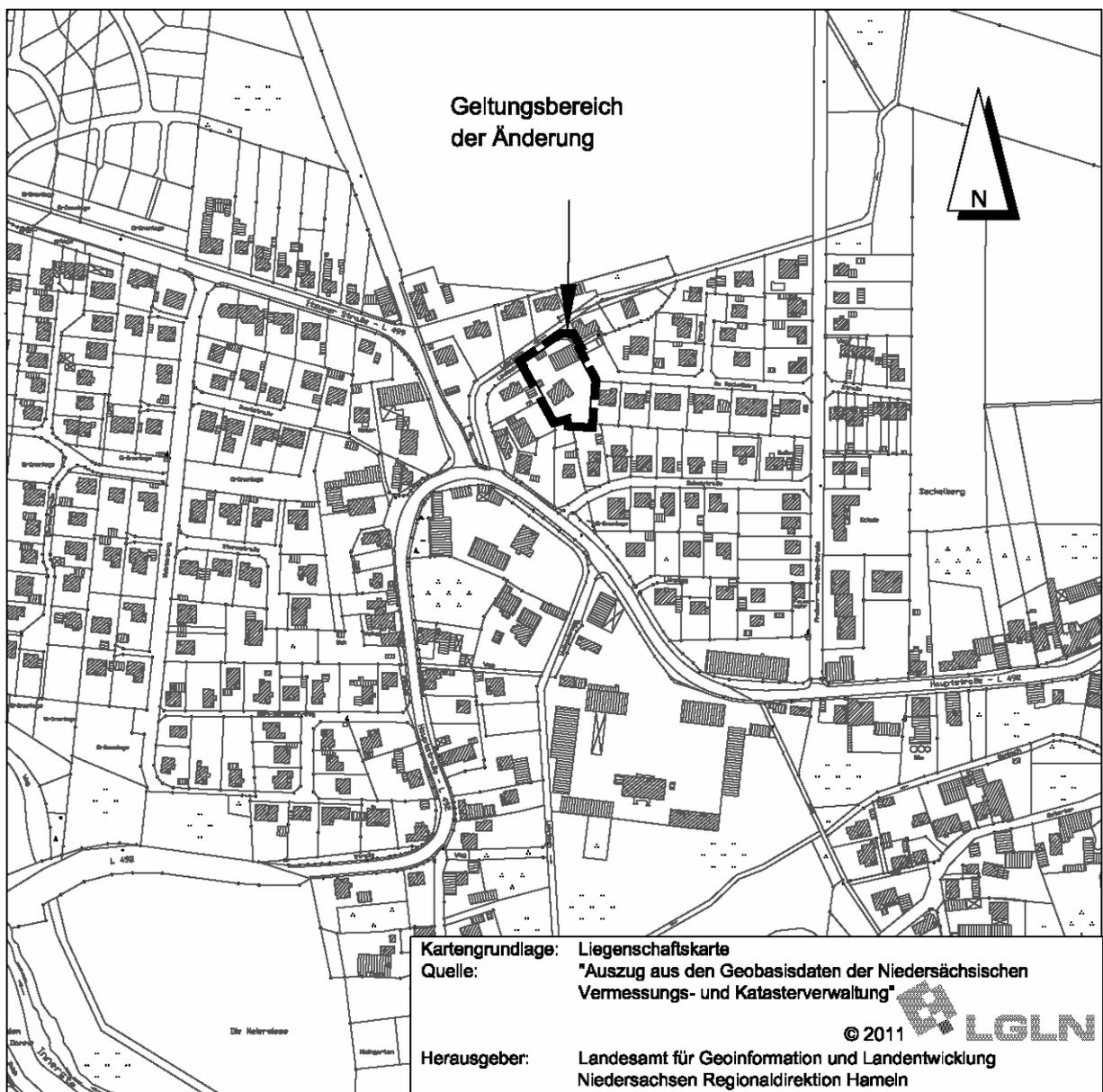


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 13, 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
29.10.2010			

STADT BAD SALZDETFURTH, OS HEINDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SECKELBERG“, 5. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Geschossflächenzahl
als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

zwingend, eingeschossig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
Änderung des Bebauungs-
planes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

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 | 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. 2 „Seckelberg“, 5. Änderung, bestehend aus der vorstehenden Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 18.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 18.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 / Landkreis: Hildesheim
Gemeinde: Stadt Bad Salzdetfurth / Gemarkung: Heinde

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2011). 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 15.08.2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Hameln
- Katasteramt Hildesheim -

Siegel

gez. Koszarek
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2010



gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 12.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 20.04.2011 bis 20.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 18.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes mit 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

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 5. 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 18.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan, 5. Änderung, ist damit am 07.09.2011 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 5. 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 5. 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. 2 „Seckelberg“, 5. Änderung

1. Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seckelberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am zentralen nördlichen Ortsrand Heindes und 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 weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche aus. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der für den Bereich der vorliegenden 5. Änderung bislang geltenden Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 eingeschossig zu bebauen war. Die Stellung baulicher Anlagen musste in Ostwest-, wahlweise in Nordsüdrichtung erfolgen. Die Baugrenzen erlaubten keine Bebauung nördlich der Südgrenze der östlich an den Geltungsbereich dieser 5. Änderung angrenzenden Straße „Am Seckelberg“. Damit sollte, wie auf der Planzeichnung ausdrücklich erklärt wurde, diese Straße nach Nordwesten mit der Straße „Lindenkamp“ verbunden werden, sobald die hier nach wie vor stehende Scheune abgerissen sein sollte.

Ein entsprechender Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

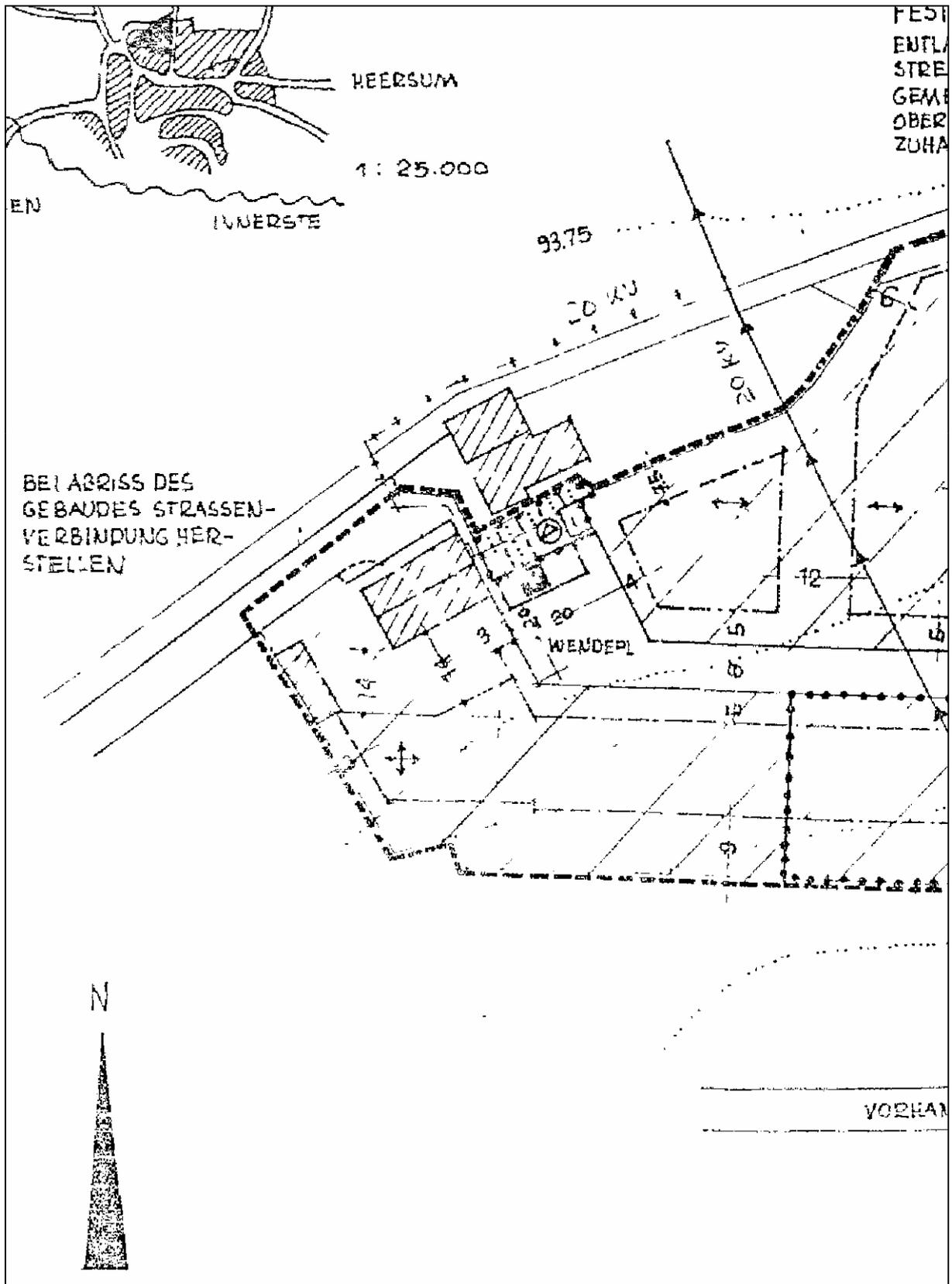
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Heindes und unterliegt einer baulichen Nutzung.

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.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 „Seckelberg“ in der Fassung der 2. Änderung

M 1 : 1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Verwirklichung der noch innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Straßenverbindung zwischen „Am Seckelberg“ und „Lindenkamp“ wird nicht mehr angestrebt. Sie ist seit dem Jahr 1963 mit der Folge in der Planung enthalten gewesen, dass dem betroffenen Grundstückeigentümer eine Bebauung seiner Fläche innerhalb der Ortslage Heindes verwehrt worden ist. Da derzeit der Bau dieser Straßenverbindung nicht vorgesehen ist und auf absehbare Zeit auch nicht zu erwarten ist, dass sich hieran etwas ändert, soll über die vorliegende Änderung durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen eine entsprechende Nutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden.

Auf die Festsetzung der „Stellung der baulichen Anlagen“ wird künftig verzichtet. Sie ergibt angesichts der vorhandenen Grundstücksstruktur und der vorhandenen Gebäude, deren genehmigungspflichtige Umnutzungen bzw. Umbauten möglich sein sollen, für den Änderungsbereich keinen Sinn.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten 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 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete oder Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden ebenso beibehalten wie die eingeschossige Bauweise.

4. Zur Verwirklichung der 5. 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.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Ortschaft Heinde

„Seckelberg“

vom 20.4.2011 einschließlich 20.5.2011

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

Bad Salzdetfurth, den 18.07.2011

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister