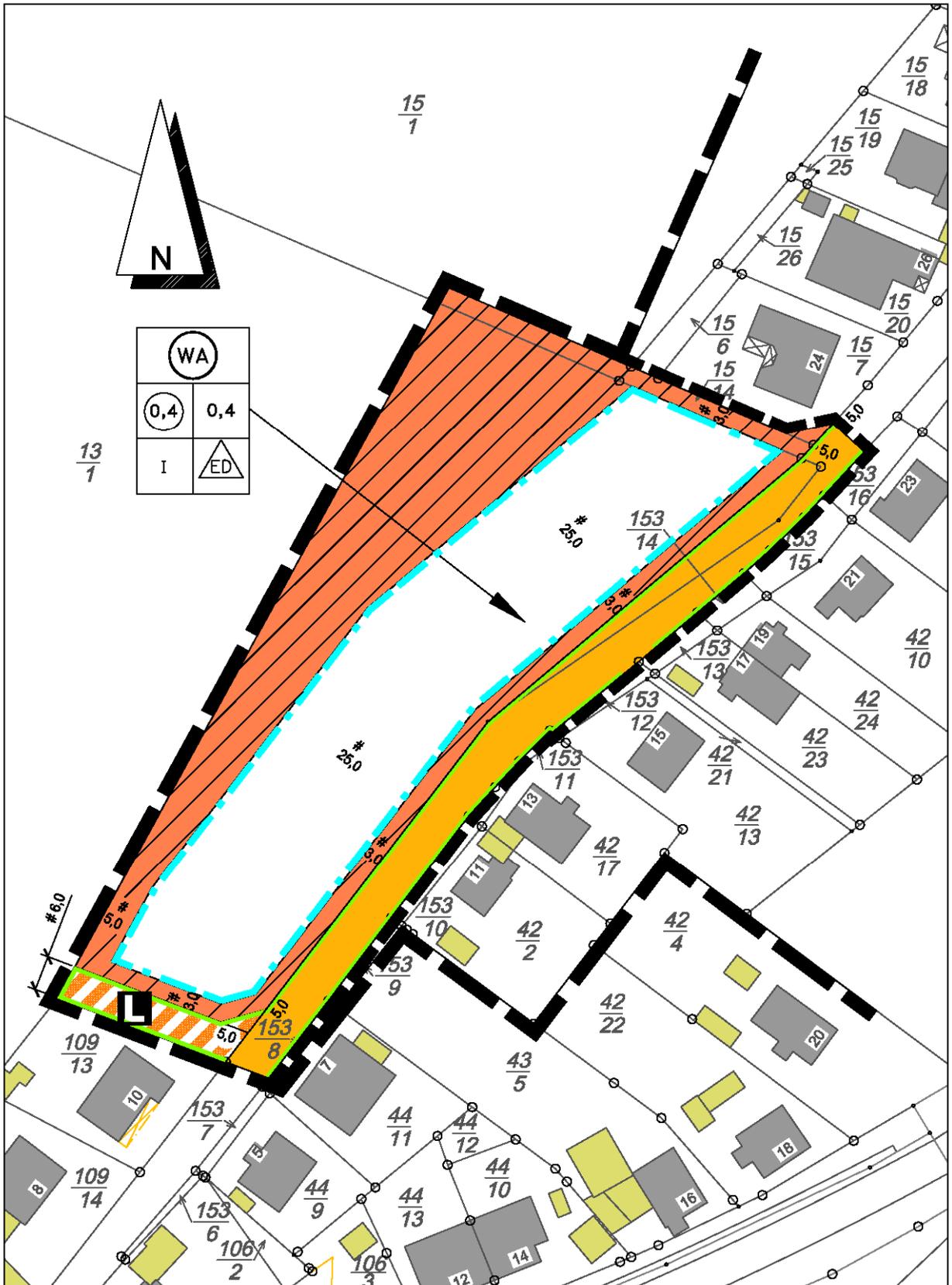


Bebauungsplan Detfurth Nr. 1 „Auf der Vienig neu“, 1. Änderung



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)



Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Landwirtschaftlicher Weg

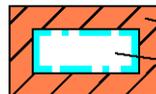
SONSTIGE PLANZEICHEN



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 Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 11.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 475)

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) - zuletzt geändert am 29.7.2011 (BGBl. I Seite 1511)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Detfurth Nr. 1 „Auf der Vienig neu“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile mit einer Länge von bis zu 20 % der Gesamtdachlänge, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 1 bis 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei ist.

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

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 Detfurth Nr. 1, „Auf der Vienig neu“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.07.2012

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 23.07.2012

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Kataster
verwaltung,

© 2011



Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾ Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Hildesheim, den .24.07.2012.

- Katasteramt Hildesheim -

Siegel

gez. U. Strauß
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2011

BÜRO KELLER

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

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 04.04.2012 bis 04.05.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 23.07.2012

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. 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 1. 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 Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.07.2012

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 11.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 12.12.2013

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 1. 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 1. 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 Detfurth Nr. 1 „Auf der Vienig neu“, 1. Änderung

1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Detfurth Nr. 1 „Auf der Vienig neu“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Südwesten Detfurths auf der Westseite der Straße „Auf der Vienig“. 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 sowie die Straße „Auf der Vienig“ als Hauptverkehrsstraße dar. Er ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 eingeschossig bebaut werden darf. Eine Grundflächenzahl wird nicht bestimmt. Weiterhin werden Satteldächer mit Neigungen zwischen 40° und 50° gefordert, die Dachausbauten beinhalten dürfen. Es werden jeweils kleinteilige überbaubare Flächen für jeweils eine Hausbreite vorgesehen, die in ihrem Norden und Osten durch Baulinien begrenzt werden. Zwischen überbaubarer Fläche und Straße werden in Verlängerung der nördlichen Baulinie jeweils Standorte für eine Einzelgarage und davor einen nicht einzuzäunenden Stellplatz festgelegt.

Im Norden wird ein so genannter Zuweg zum Acker freigehalten.

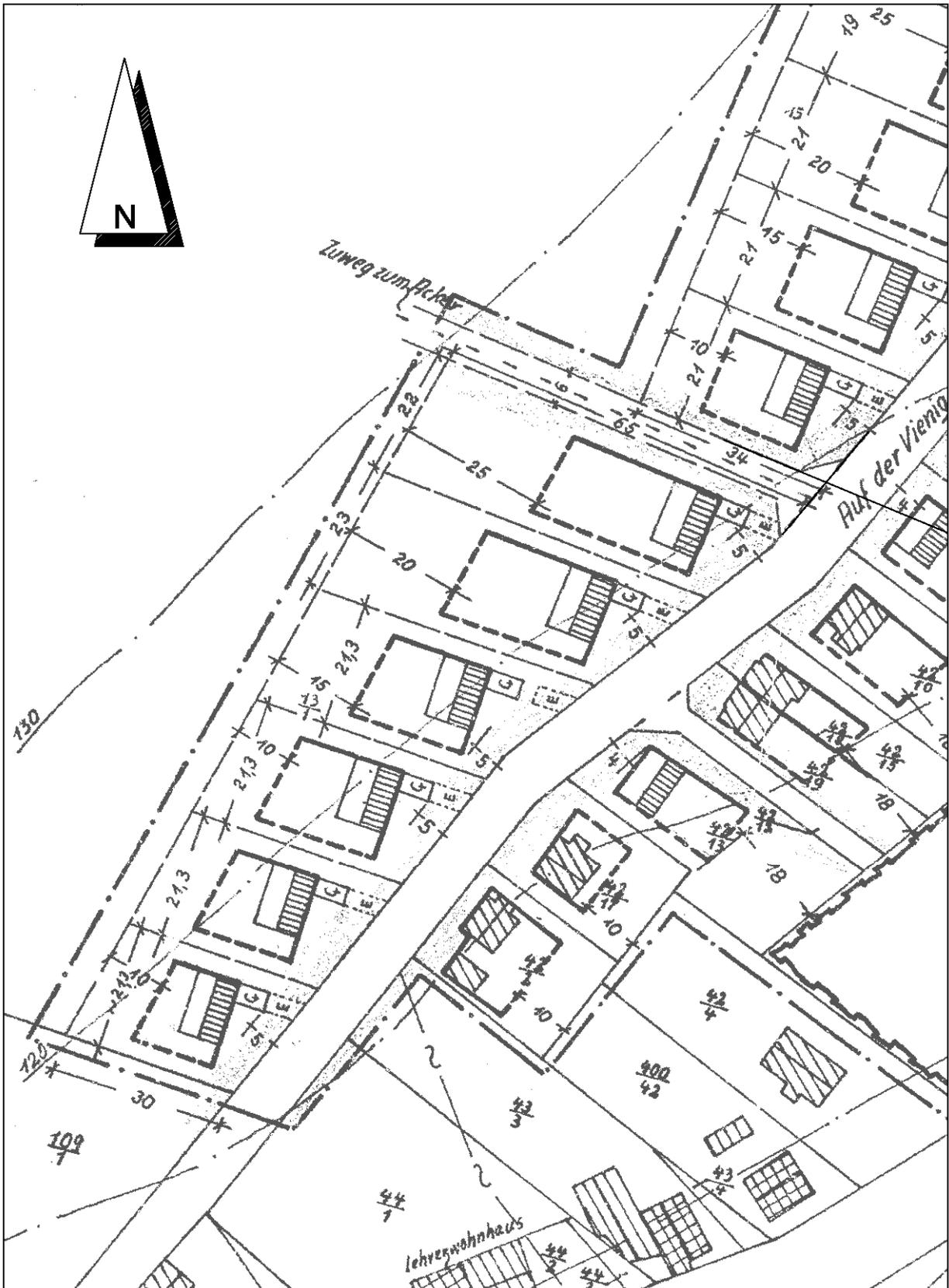
Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um ein rechtlich verbindlich festgesetztes Wohnbaugebiet, das bislang noch als Acker genutzt wird.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim sieht in dem weiter westlich angrenzenden großen zusammenhängenden Waldgebiet mit starker Durchmischung von Nadelholz-, Mischwald- und Laubholzflächen einen aus regionaler Sicht wichtigen Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Konkrete Maßnahmen oder Entwicklungen sind hier aber nicht geplant.

Ausschnitt Bebauungsplan Detfurth Nr. 1 „Auf der Vienig neu“, M 1 : 1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es in erster Linie, die Vorherbestimmung der Grundstücksaufteilung durch die kleinteilig nebeneinander vorgesehenen überbaubaren Flächen aufzuheben. Stattdessen soll eine durchgehende überbaubare Fläche vorgesehen werden, die eine einheitliche Tiefe von der Straße „Auf der Vienig“ aus aufweist. Da das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird, kann somit keine größere Baumasse als bislang schon entstehen, sondern es wird lediglich eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der seitlichen Grundstücksgrenzen zugestanden.

Demselben Ziel dient auch die Aufhebung der Baulinien, an die zwingend herangebaut werden musste, und der Bestimmung der überbaubaren Fläche allein durch Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf.

Das Ziel einer aufgelockerten Bebauung kann auch durch die Bestimmung einer bislang so nicht vorgesehenen offenen Bauweise für ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser erreicht werden.

Auch für die Bestimmung von Garagenstandorten und Einstellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche wird in diesem Zusammenhang kein Erfordernis mehr gesehen.

Die Ackerzufahrt im Norden des Änderungsbereiches ist nicht mehr erforderlich. Dafür wird aber ein im Süden tatsächlich bestehender landwirtschaftlicher Weg in die Planung aufgenommen.

Die gestalterische Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung wird grundsätzlich übernommen; allerdings wird der Bereich der zulässigen Neigungen nunmehr mit 25° bis 45° festgelegt, weil die bislang geforderten 40° bis 50° nur einen geringen Spielraum im verhältnismäßig steilen Neigungsbereich zugelassen haben. Auch flachere Neigungen sollen dagegen heute möglich sein.

Eine Festlegung auf ausschließlich Satteldächer soll nicht mehr vorgenommen werden; auch andere geneigte Dachformen sind durchaus denkbar und hier städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der zukünftig vielfältigeren Bauungs- und Gestaltungsmöglichkeiten dient die vorliegende Bebauungsplanänderung 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.

Diese Bebauungsplanänderung führt gegenüber dem bisherigen Rechtszustand der Planung nicht zu einer zusätzlichen Umweltbelastung, so dass nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes durch die Inhalte der Planänderung nicht gefährdet werden.

Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, waren vor der Änderung bereits zulässig. Durch die Planänderung wird kein zusätzliches 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 durch die Inhalte der Änderung 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.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereichs 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.

Die Landwirtschaftskammer hat darauf hingewiesen, dass das Gelände von Norden nach Süden bis Südosten zum Baugebiet hin deutlich abfällt. Die diesbezügliche Fläche sei als sehr stark erosionsgefährdet klassifiziert (CC 2) und mit entsprechenden fachrechtlichen Vorgaben versehen. Es wird daher ein Fanggraben für Oberflächenwasser und flüssiges Bodenmaterial empfohlen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Detfurth Nr. 1

„Auf der Vienig neu“

vom 04.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012

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

Bad Salzdetfurth, den 23.07.2012

Siegel

gez. Schaper
Bürgermeister