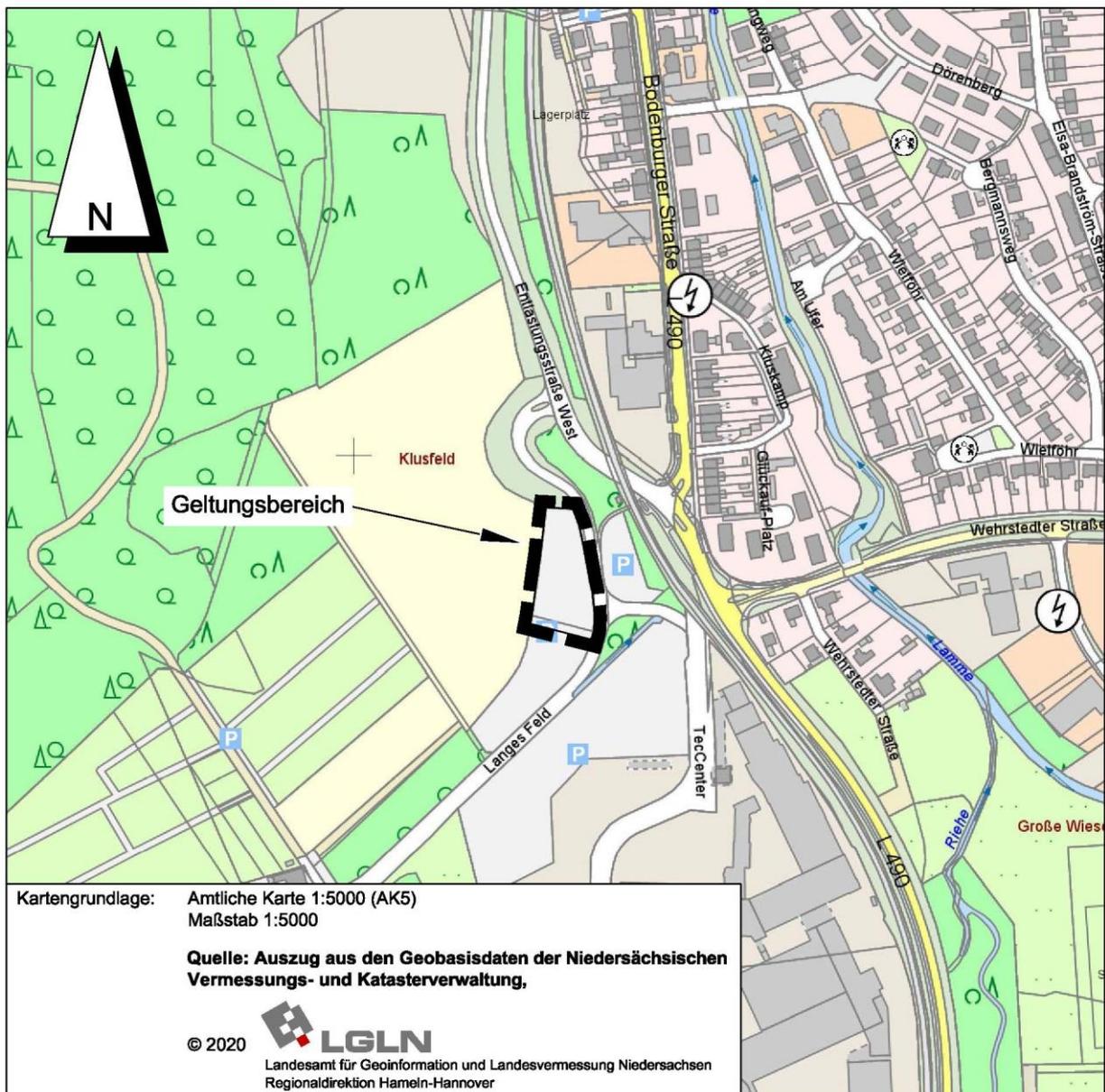


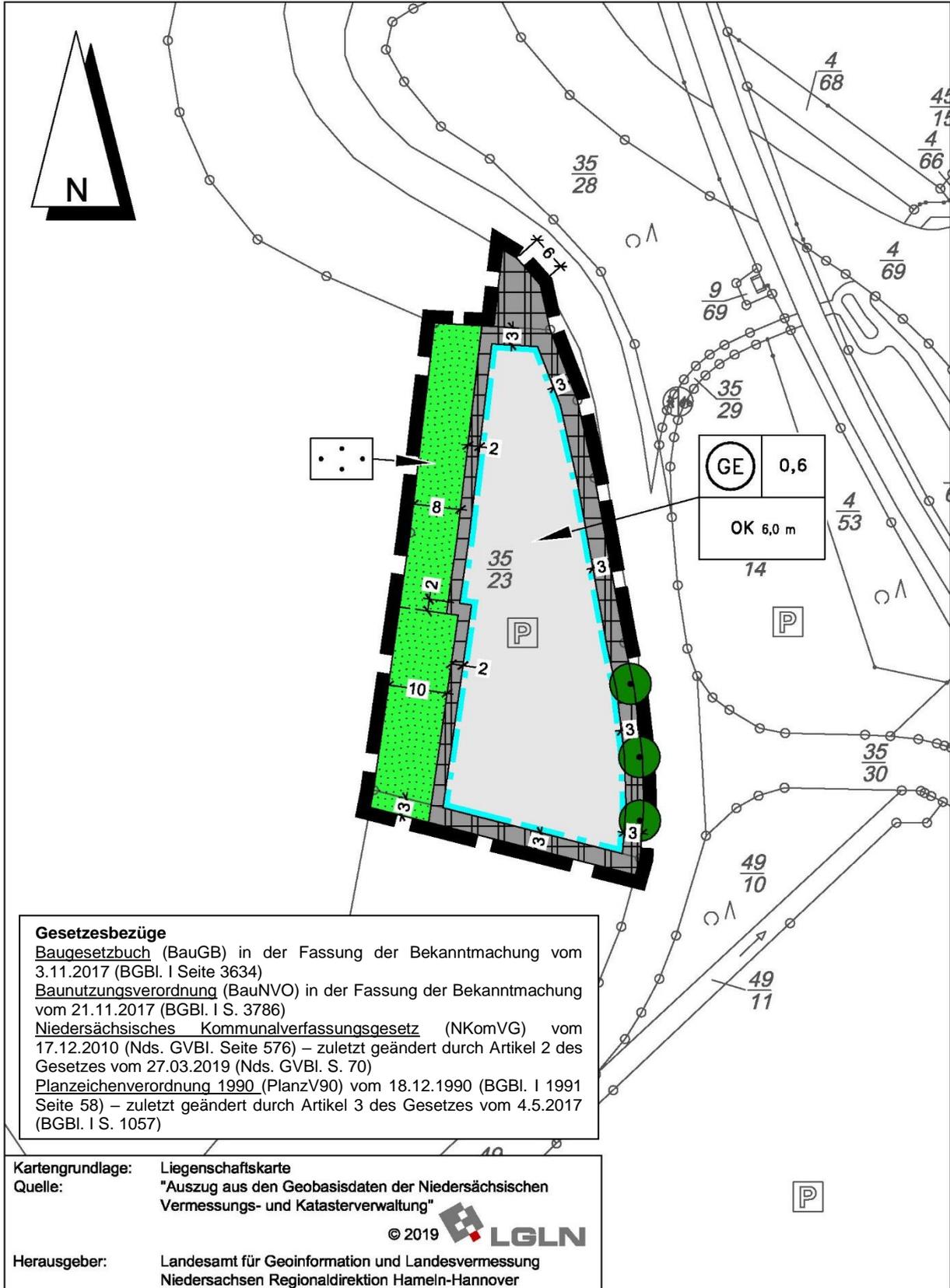
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
21.3.2020			

STADT BAD SALZDETFURTH BEBAUUNGSPLAN NR. 75 „LANGES FELD WEST“



Bebauungsplan Nr. 75 „Langes Feld West“, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 6,0 m ü. NN Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünanlage, privat

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 BauGB)

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 BauGB)

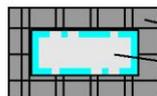


Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind (gemäß §1 (5) und (9) BauNVO).
2. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 75 „Langes Feld West“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Bad Salzdetfurth

Flur:

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.10.2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Hildesheim, den

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im April 2019



Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

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, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Langes Feld West“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth auf der Westseite der Straße „Langes Feld“ gegenüber der Einmündung der Straße „Tec Center“.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeichnerisch als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar. Unmittelbar östlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Bahnhof/Haltepunkt der Eisenbahnstrecke Hildesheim - Groß Düngen – Bodenburg.

Bad Salzdetfurth wird als Grundzentrum festgelegt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen seien. Die Stadt hat die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“.

Ziele und Grundsätze der regionalen Raumordnungsplanung werden durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

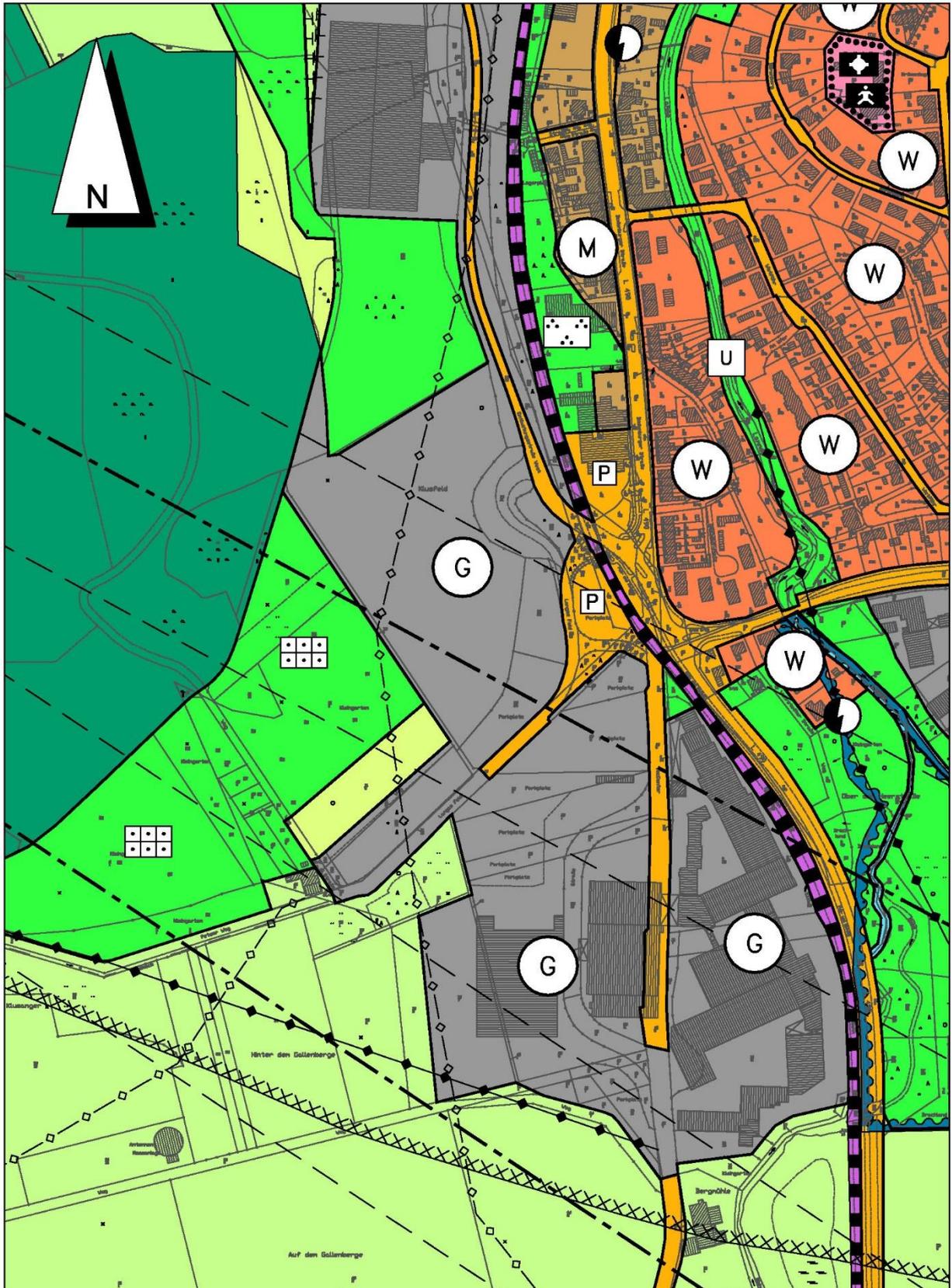
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt innerhalb seiner aktuellen Fassung eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus ihm entwickelt werden. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Arbeitsplan) wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen, der durch die Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, erstellt wurde, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bislang als Parkplatz genutzte Fläche soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan einer gewerblichen Nutzung unterzogen werden, weil hierfür eine konkrete Nutzungsabsicht durch einen in Bad Salzdetfurth ansässigen Betrieb besteht.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, weil dies der benachbart festgesetzten Nutzung entspricht und somit eine homogene Nutzung in diesem Bereich Bad Salzdetfurths entstehen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die der Zweckbestimmung des Gebietes, aber auch der Lage am Ortsrand angemessen ist. Durch eine entsprechende Begrenzung der soll ein angemessener Übergang zur benachbarten Landschaft geschaffen werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil dies innerhalb dieses verhältnismäßig kleinen Gebietes nicht erforderlich ist. Die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind hierfür ausreichend.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung von auf kurzem Wege von der Landesstraße 490 aus über die Straße „Langes Feld“. Innerhalb des Plangebiets ist keine weitere öffentliche Verkehrserschließung erforderlich.

Eine Haltepunkt der Regionalbahn Hildesheim – Bodenburg ist derzeit hier nicht vorhanden, wohl aber eine Bushaltestelle der Line 411 Bad Salzdetfurth Bahnhof – Bockenem.

3.5 Grün

Die Westseite des Plangebiets wird als private Grünfläche für eine Grünanlage festgesetzt, weil der hier vorhandene Gehölzbestand in der Böschung nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden soll, um den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft zu minimieren.

Die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Lindenbäume ergibt sich aus dem entsprechenden Vorschlag des Umweltberichts.

Die Durchführung der im Umweltbericht als erforderlich festgestellten externen Kompensationsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes geschlossen wird.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund der geringen Entfernung zu einem Kleingartengebiet wird ein Immissionsschutzgutachten erforderlich, das zu entsprechenden Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan führen wird.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, das eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von	0,3182 ha
davon sind:	
Gewerbegebiet	0,2438 ha
private Grünfläche – Grünanlage	0,0744 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 75

„Langes Feld West“

vom bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister