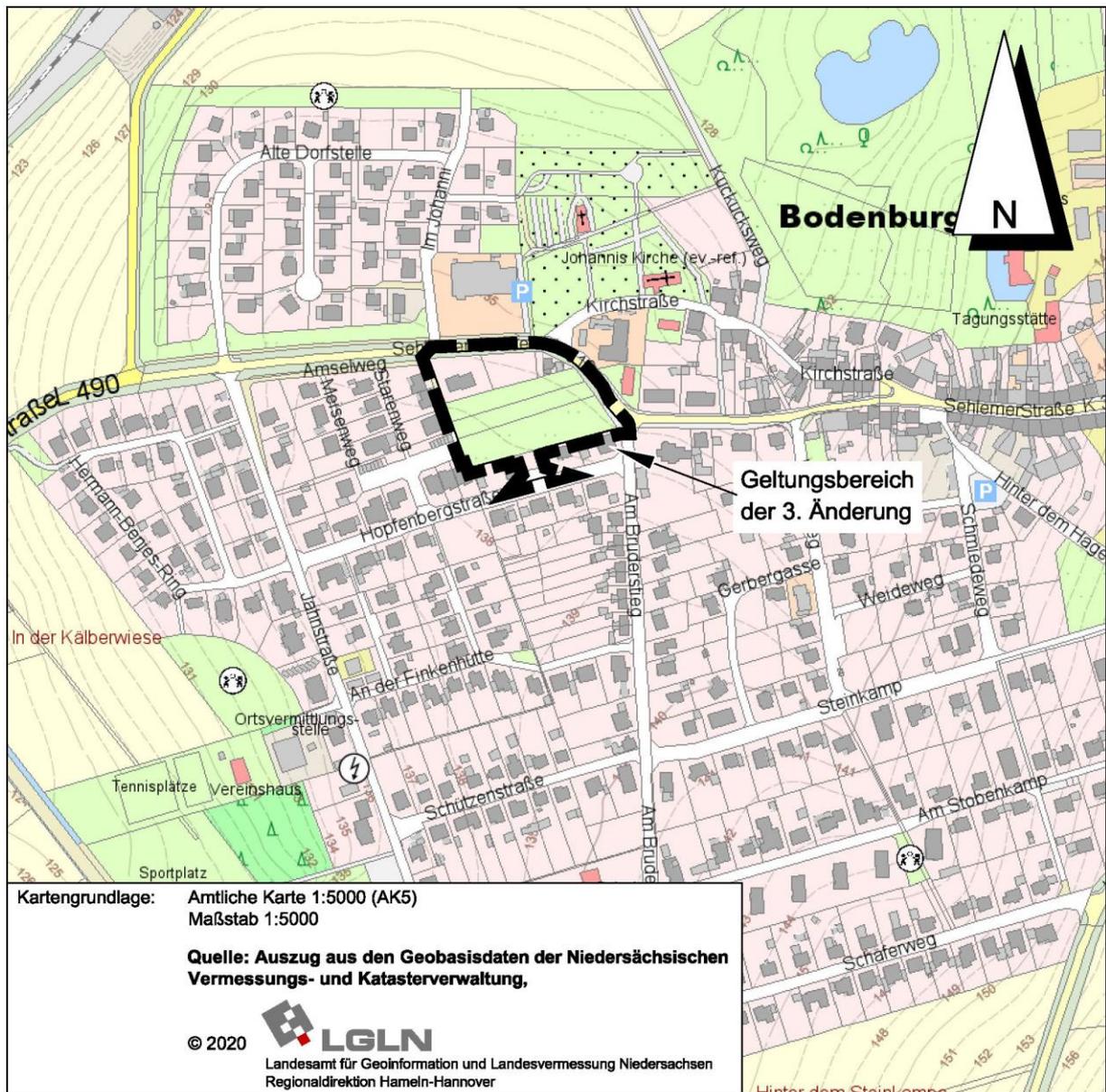


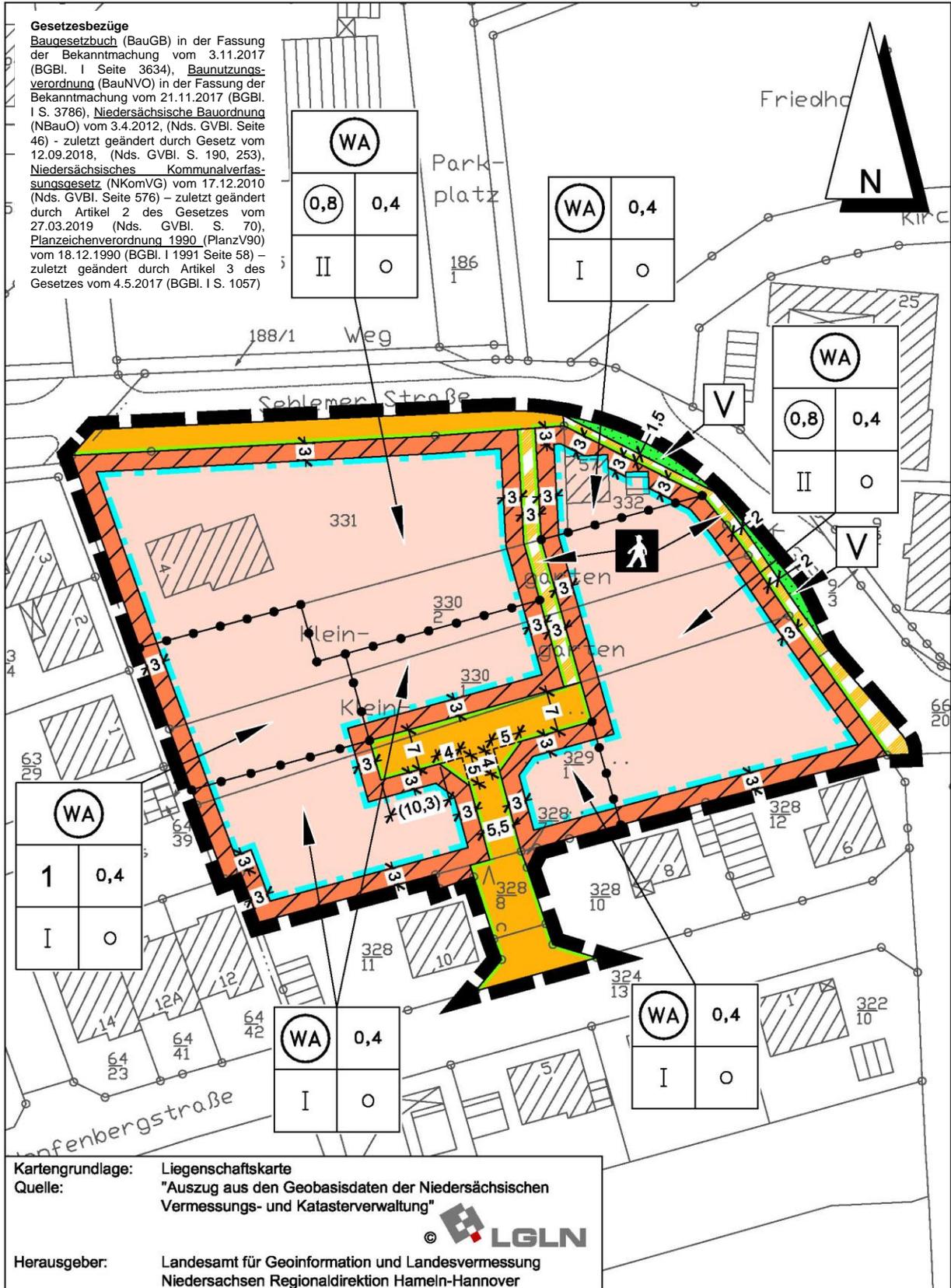
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
26.11.2020			

STADT BAD SALZDETFURTH
 OT BODENBURG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „FINKENHÜTTE - WEST“, 3. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Bodenburg Nr. 2 „Finkenhütte - West“, 3. Änderung, M 1 : 1.000



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)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



offene Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



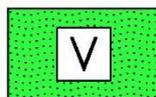
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweck-
bestimmung / Fuß- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer Zweck-
bestimmung / Verkehrsgrün

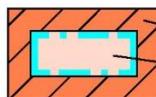
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des durch 1 gekennzeichneten Baugebietes darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 100 % überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
2. Durch die Verkehrsgrünfläche und die Verkehrsfläche – Fuß-/Rad weg ist je angrenzendes Baugrundstück eine maximal 6 m breite Grundstückszufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
3. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind mindestens ein hochwertender einheimischer Laubbaum und drei einheimische Laubsträucher, 60 - 100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und 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 Bodenburg Nr. 2 „Finkenhütte- West“ 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den _____
Siegel _____
Bürgermeister _____

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den _____
Siegel _____
Bürgermeister _____

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Bodenburg
Flur: 4

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 _____).
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 der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2020



Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) 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 der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den _____
Siegel _____
Bürgermeister _____

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) 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 der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den _____
Siegel _____
Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den _____
Siegel _____
Bürgermeister _____

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes 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,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 3. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den _____
Siegel _____
Bürgermeister _____

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Bodenburg Nr. 2 „Finkenhütte - West“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Westen Bodenburgs südlich der Sehlemer Straße und östlich des Amselweges.

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Hildesheim als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann aus ihm entwickelt werden.

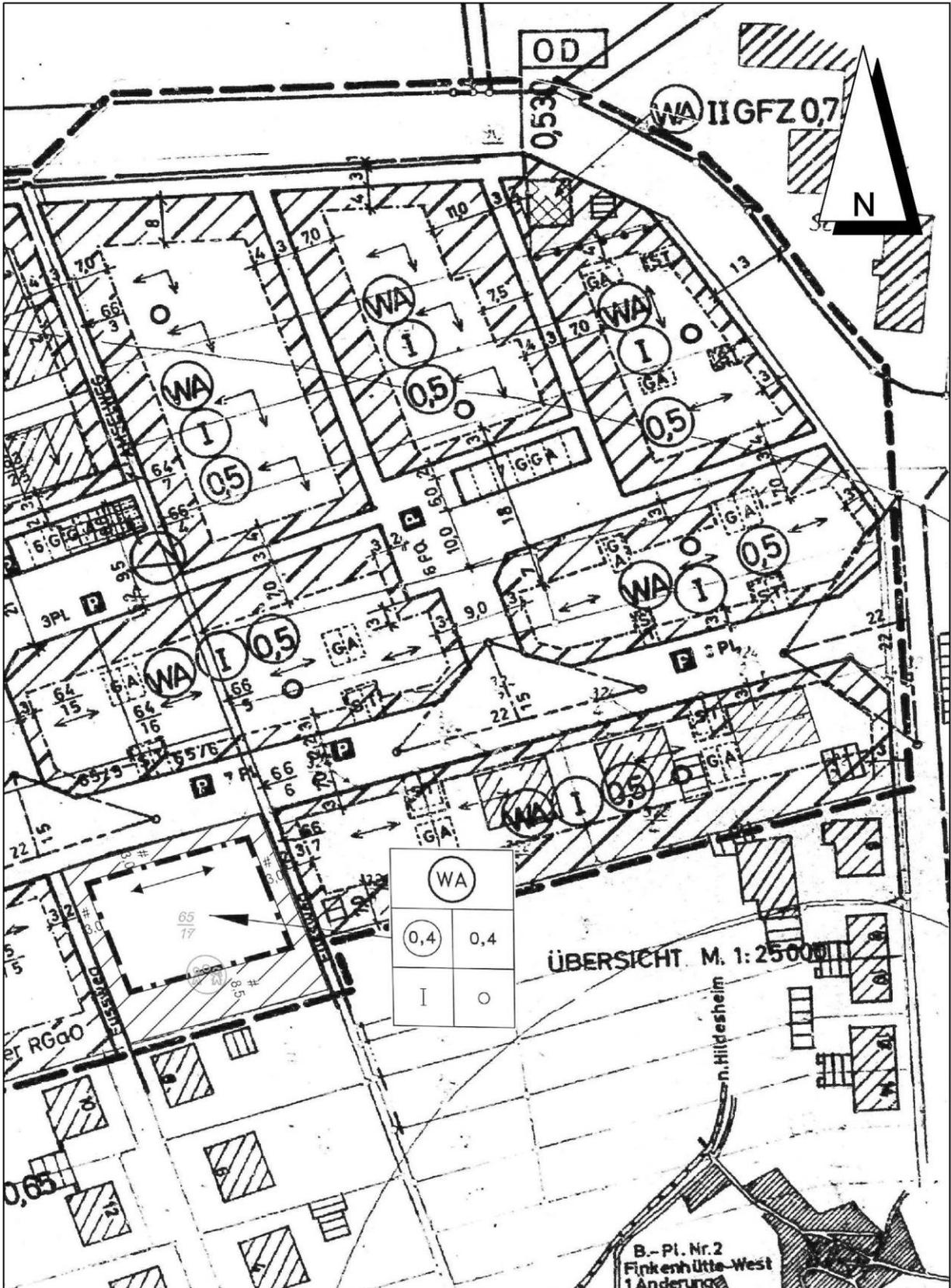
2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt in seiner hier bislang geltenden Fassung der 1. Änderung für den Änderungsbereich 1 ein durch Wohnwege erschlossenes Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 eingeschossig und parallel zu den Grundstücksgrenzen bebaut werden kann. Im Norden ist eine Verkehrsfläche vorgesehen, die für einen Fußweg entlang der Sehlemer Straße geeignet ist. Vorhandene Bäume sind, „soweit es möglich ist“, zu erhalten; je 500 m² Freifläche ist ein hochwertiger Laubbaum anzupflanzen. Zusätzlich wird festgelegt, dass auf Nebenflächen der Verkehrsbereiche und, „soweit es die Nutzung und die räumliche Situation es zulässt“, Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung.

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

Ausschnitt Bebauungsplan Bodenburg Nr. 2 „Finkenhütte - West“, 1. Änderung
M. 1 : 1000



ÜBERSICHT M. 1:25000

B.-Pl. Nr.2
Finkenhütte-West
1. Änderung

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich, der planungsrechtlich als Bauland festgesetzt ist. Er liegt derzeit brach und weist niedrigen Wildaufwuchs auf.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die Erschließung des Gebietes vereinfacht werden, damit im Verhältnis mehr Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann, als dies bislang der Fall ist. Das beinhaltet, dass Parkplätze und Garagen nicht mehr innerhalb der Verkehrsfläche angeboten werden.

In diesem Zusammenhang soll im nördlichen und östlichen Bereich zur Planbereichsgrenze die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke angehoben werden, um eine sparsamere Nutzung von Grund und Boden zu ermöglichen, während im inneren Gebiet an der Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft festgehalten wird.

Der nordwestliche Bereich des eingeschossig bebaubaren Wohngebietes ist für die hier vorgesehene kleinteilige und damit preisgünstige und erschwingliche Bebauung durch die festgesetzte Verkehrsfläche ungünstig erschlossen. Hier werden daher zusätzliche private Zufahrten erforderlich. Da dies zu einer besonderen Härte hinsichtlich der Einhaltung der so genannten GRZ II (Überschreitung der Grundflächenzahl unter anderem durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten), soll die Möglichkeit der Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, den Flächenanteil für diese Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO innerhalb der Grundstücke zu erhöhen.

Die Sehlemer Straße als Kreisstraße verläuft hier rechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenzen, tatsächlich aber inmitten der bebauten Ortslage Bodenburgs, so das über diese Planung eine Ausnahme von den Festlegungen des Niedersächsischen Straßengesetzes hinsichtlich Anbaufreiheit und Bauabstand angestrebt wird. Dennoch müssen vorhandene Grundstücke in diesem Bereich an die Sehlemer Straße angebunden bleiben, weil hier aufgrund der gewachsenen Struktur keine andere Möglichkeit besteht.

Der straßenbegleitende Fuß-/Radweg an der Sehlemer Straße soll in das Straßengrundstück verlegt werden, dass hier breit genug ist. Dadurch kann Baugrundstücksfläche eingespart werden.

Die Pflanzvorschriften werden grundsätzlich übernommen; allerdings wird das Anpflanzen von Laubbäumen nicht mehr auf Freiflächen bezogen, weil das dazu führt, dass umso weniger Bäume zu pflanzen sind, je intensiver die Grundstücke bebaut werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. 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 des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Bodenbug Nr. 2

„Finkenhütte – West“

vom bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister