

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Sondergebietes sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie über Grünland einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig (gemäß § 1 (4) BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn. Sie darf durch Stromspeicher um bis zu 1 m überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 16 (1) BauNVO).
- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m über gewachsenem Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen. Der Abstand zwischen Boden und Zaun Einfriedung muss mindestens 0,20 m betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO).
- Die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist von jeglicher baulicher Nutzung einschließlich Einfriedungen, Aufschüttungen, und Abgrabungen freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen ist nur in wassergebundener Schotterbauweise zulässig (Abflussbeiwert 0,5) (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Saumstrukturen entlang des Fließgewässers der Lammie dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Grund gemessen, und Laubsträucher mit einer Höhe von 2 m über Grund dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Zusätzlich sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind aus 100 heimischen zweimal verpflanzten Sträuchern, mit Pflanzgröße >100 cm und 10 Heistern, dreimal verpflanzt 250-300 cm herzustellen, der Pflanzabstand muss mindestens 1,5 m betragen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nrn. 10, 25b und a BauGB).
- Das Sondergebiet ist mit Ausnahme von Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten und Wartungsflächen sowie der Flächen nach § 9 (1) Nrn. 20 und 25a BauGB als extensives Grünland anzulegen. Es ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut für das Obere Weser- und Lüneburgerland mit Harz (UG6), Grundmischung, 3-5 g/m<sup>2</sup>) zu verwenden (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bohrung oder Rammen zu installieren. Befestigungen zur Verankerung der Modultische sind im notwendigen Maß zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem 8. Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des 8. Änderungsbereiches durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Spiel-, Sport- und Freizeitzentrum“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

### § 2 Einfriedung

Einfriedungen sind nur in der Farbe grün zulässig. Den Farbnamen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

aus der Farbreihe Grün - die Farben  
RAL 6020 Chromoxidgrün  
RAL 6024 Verkehrsgrün  
RAL 6025 Farngrün  
RAL 6028 Kieferngrün

Zwischentöne sind zulässig.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

**SO** Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,8** Grundflächenzahl

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen - Fließgewässer

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

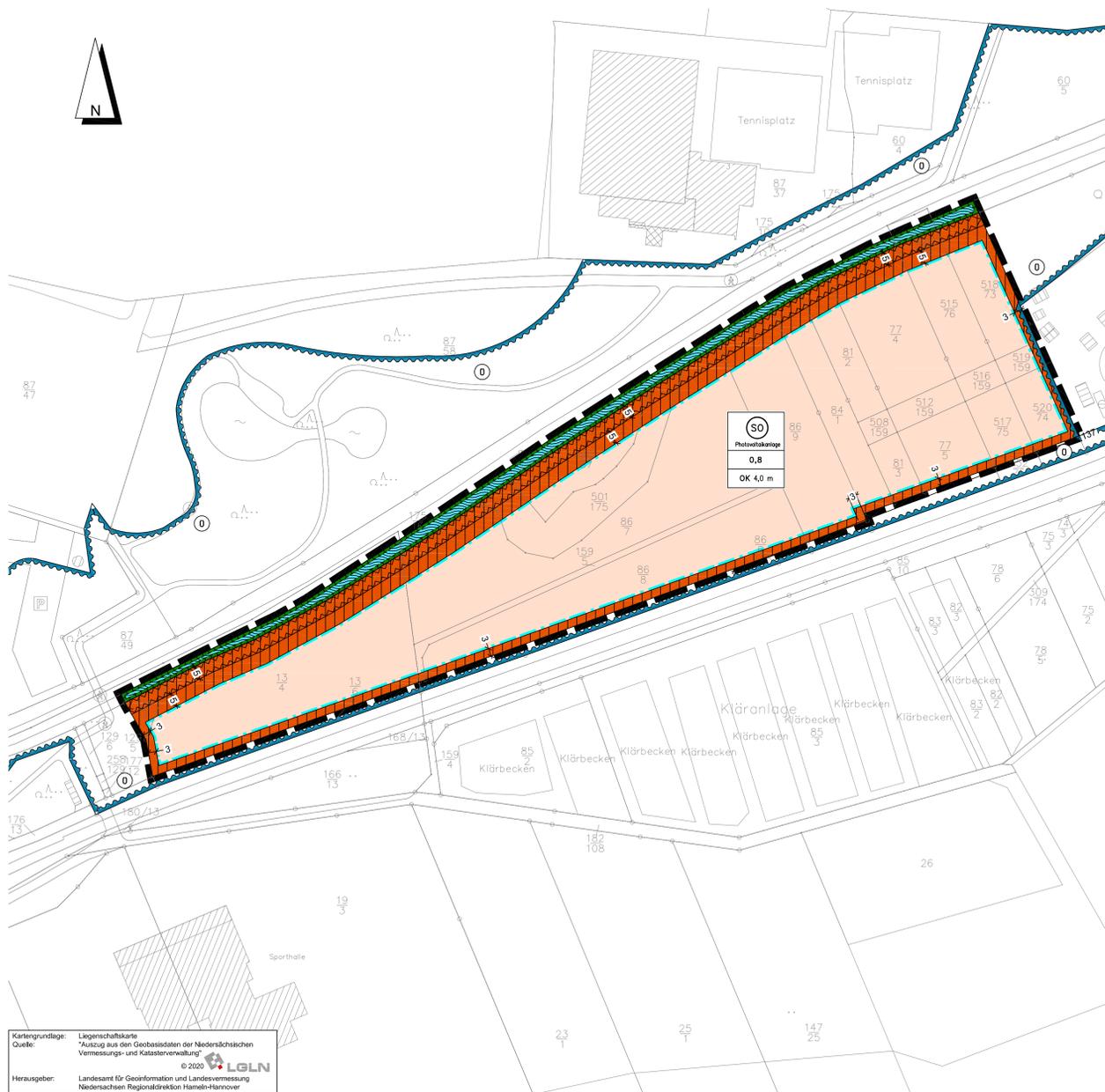
### NACHRICHTLICH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet, Verordnungsfäche (Umweltkartenserver Niedersachsen)

### Gesetzesbezüge

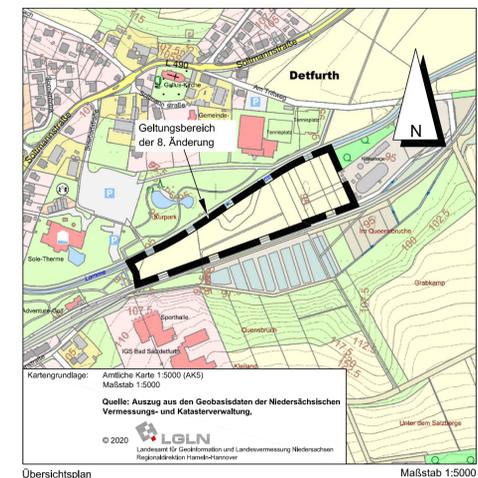
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. 739)  
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2020  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

## LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Wald
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben
- Fußweg
- Parkfläche
- Gewässer



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AKS)  
Maßstab 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2020  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Maßstab 1:5000

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (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 diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Schul-, Sport- und Freizeitzentrum", 8. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor \_\_\_\_\_

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes, beschlossen.

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

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Flur: 1  
Gemarkung: Detfurth

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

© 2022  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-78-2022, Stand vom 30.3.2022). 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.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, (Ort) \_\_\_\_\_ (Datum) \_\_\_\_\_ Siegel

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt -  
(Amtliche Vermessungsstelle)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Hannover im Mai 2022

**BÜRO KELLER**  
Büro für architektonische Planung  
Löhninger Straße 15 · 30559 Hannover  
Telefon: 0511 912200 · Fax: 0511 912201

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 8. Änderung 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 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 8. Änderung 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 8. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, (Ort) \_\_\_\_\_ (Datum) \_\_\_\_\_ Siegel

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt -  
(Amtliche Vermessungsstelle)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 8. Änderung 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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 8. Änderung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

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 8. Änderung 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 8. Änderung des Bebauungsplanschriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen  
\*) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.  
\*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

# BAD SALZDET FURTH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

# SCHUL, SPORT- UND FREIZEITZENTRUM 8. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990  
IN DER JEWELLS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LÖTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

|                     |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|
| gemäß § 3 (1) BauGB |  |  |  |
| gemäß § 4 (1) BauGB |  |  |  |
| bearbeitet am:      |  |  |  |
| 22.6.2022 / ODE     |  |  |  |