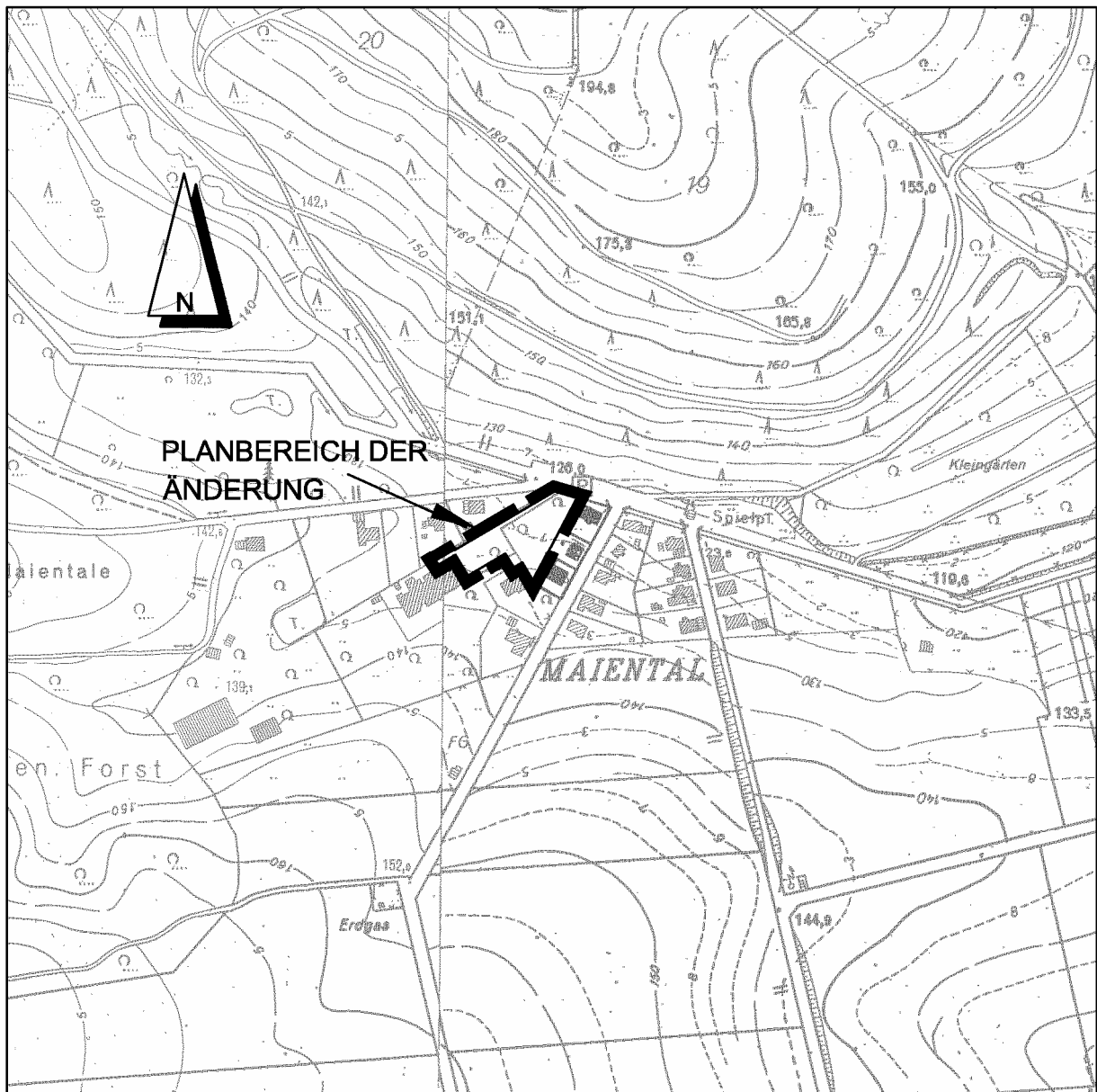


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

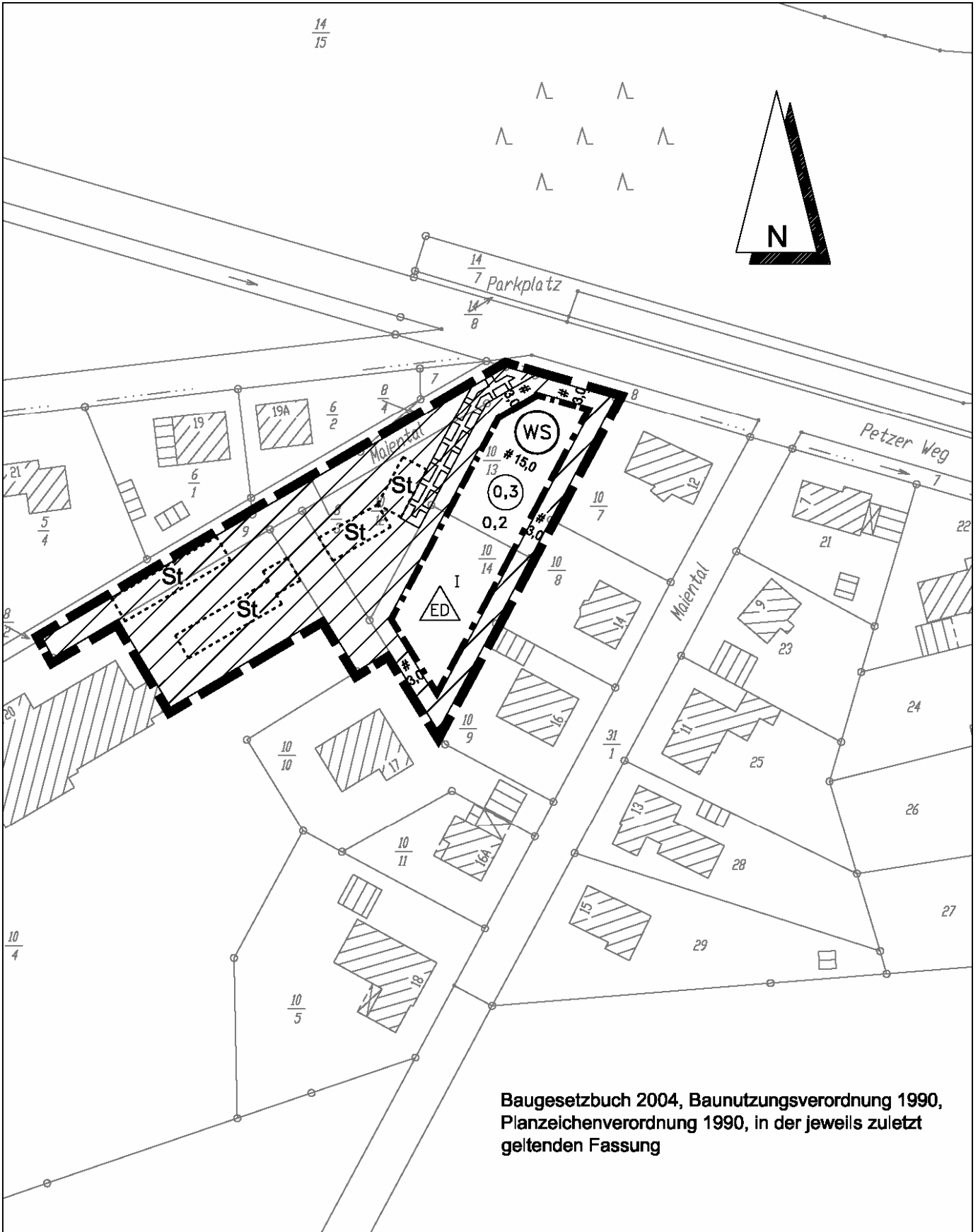
Stand der Planung	gemäß § 13 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
23.3.2006			

STADT BAD SALZDETFRURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „MAIENTAL“ 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)



Bebauungsplan Nr. 23 „Maiental“, 1. Änderung (vereinfacht)



Baugesetzbuch 2004, Baunutzungsverordnung 1990,
Planzeichenverordnung 1990, in der jeweils zuletzt
geltenden Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Kleinsiedlungsgebiete
(§ 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Geschoßflächenzahl als Höchstzahl

0,2

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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

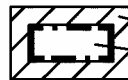
Stellplätze



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten
der Anlieger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausnahmen gemäß § 2 (3) Nr. 2 bis 4 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung und des § 40 der Nds. Stadtordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung (vereinfacht), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2006

Siegel
gez. Schaper
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.12.2004 die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2006

Siegel
gez. Schaper
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - ALK / 14521

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln zulässig

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04/2006). 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.

GLL Hameln – Katasteramt Hildesheim-
Hildesheim, den 28.04.2006

Siegel
gez. Dr. Kohlenberg

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2004

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682
gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) 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 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.2005 dem Entwurf der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 15.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006 öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2006

Siegel
gez. Schaper
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2006

Siegel
gez. Schaper
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), ist mit Verfügung (Az.: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom Az.: , aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung (vereinfacht), hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 05.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den 05.04.2006

Siegel
gez. Schaper
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Unbeachtlich werden

- 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 (vereinfacht) des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

1. Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 23 „Maiental“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Maiental südwestlich Bad Salzdetfurths. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche aus. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann somit aus ihm entwickelt werden.

2.2 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan in der Fassung seiner bislang für den vorliegenden Änderungsbereich gültigen Fassung setzt eine Verkehrsfläche, die in zwei Sackgassen stumpf endet, sowie eine Fläche für Stellplätze fest. Der angrenzende Bereich ist als Kleinsiedlungsgebiet für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe sind auch als Ausnahme ausgeschlossen.

Ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

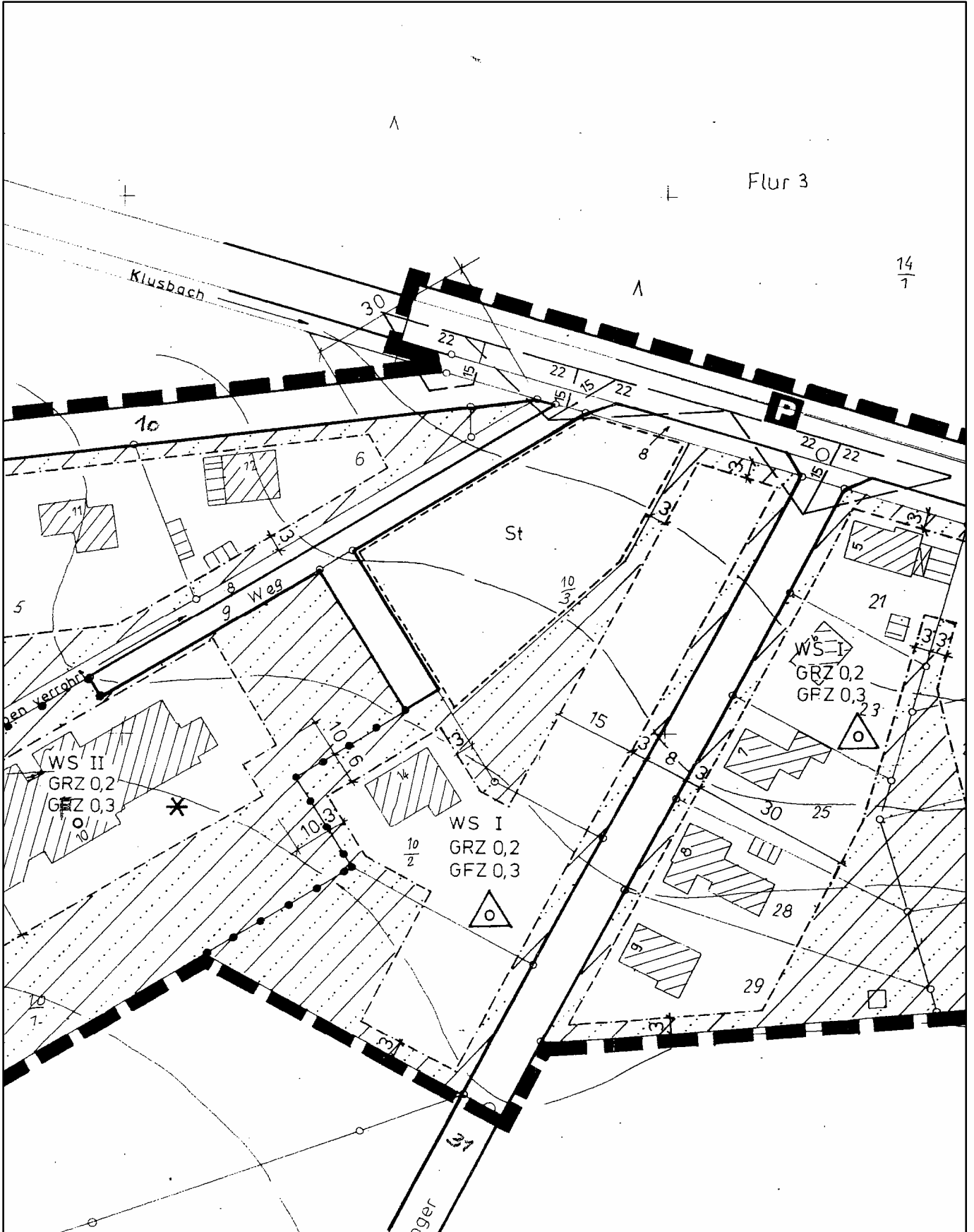
Es handelt sich hier abgesehen von der asphaltierten Zufahrt derzeit um eine Rasenfläche, die mit Birken bestanden ist. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim stellt eine Siedlungsfläche als vorhandenen Biotoptyp dar. Ein wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft grenzt mit dem Hildesheimer Wald nordwestlich an. Besondere Maßnahmen und Entwicklungen sind hier jedoch nicht vorgesehen.

Planungsrechtlich ist eine Verkehrsfläche mit Abzweigung für eine rückwärtige Grundstückszufahrt sowie eine Stellplatzfläche für das in der Nähe gelegene Gasthaus festgesetzt. Aus Sicht von Natur und Landschaft sind diese Flächenkategorien ohne Wert, weil sie vollständig versiegelt werden können.

2.4 Denkmalpflege

Da denkmalrelevante Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Erdarbeiten laut Landkreis Hildesheim der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis drei Wochen vorher anzuzeigen.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 23 „Maiental“, M 1:1.000





Blick von Norden

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bisherige große Stellplatzfläche kann aufgegeben werden, da das Gasthaus den entsprechenden Bedarf an anderer Stelle auf eigenem Grundstück in ausreichendem Maß decken kann. Daher soll die bisherige Stellplatzfläche in die benachbarte Wohngebietsausweisung einbezogen werden. Da es sich um eine gebietsinnere, von Baugebieten und Straße umgebene Fläche handelt, sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Es wird keine Fläche erstmals für eine bauliche Nutzung bereitgestellt, sondern die Sondernutzung „Stellplätze“ wird lediglich für zugunsten einer allgemeinen Nutzbarkeit wie in der Umgebung aufgehoben. Stattdessen werden kleinere Stellplatzflächen festgesetzt, die den Bedarf im erforderlichen Maß decken können.

Die bisherige Verkehrsfläche muss ebenfalls nicht mehr gesondert ausgewiesen werden. Eine Grundstückszuwegung ist auch innerhalb einer Baugebietsfläche zulässig. Eine Sicherung als Verkehrsfläche ist aus öffentlicher Sicht daher nicht zwingend erforderlich. Für die neu vorgesehene rückwärtige Grundstücksfläche wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, um die Erschließung sichern zu können.

Der Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird aus der Ursprungsfassung ebenso übernommen wie die Grundflächenzahl und die anzuwendende Berechnung der zulässigen Geschoßfläche. Während nach der ursprünglich anzuwendenden Baunutzungsverordnung die Fläche in Nicht-Vollgeschossen (Dachgeschosse, Untergeschosse) mit in die Berechnung der zulässigen Geschoßfläche einzubeziehen war, ist dies nach der heutigen Baunutzungsverordnung nicht mehr der Fall. Um aber

eine Gleichbehandlung mit den Nachbargrundstücken zu erreichen, wird die Mitberechnung ausdrücklich bestimmt und gleichzeitig die Geschoßflächenzahl entsprechend der Ursprungsplanung um 0,1 höher als die Grundflächenzahl gesetzt.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes, das gegenüber der bisherigen Planfassung nur zu einem geringeren Teil bebaut und damit versiegelt werden kann, wird im Gegenteil eine Verbesserung erreicht. Durch die vereinfachte Änderung 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 im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Eine Umweltprüfung wird somit gemäß § 13 (3) BauGB nicht durchgeführt; ein Umweltbericht ist in der Begründung nicht enthalten.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen sind durch diese Änderung nicht betroffen.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung (vereinfacht) 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 wesentlich berührt. In der Umgebung ist die Ver- und Entsorgung gesichert. Die versiegelbare Fläche wird gegenüber der bisherigen Planfassung kleiner, so dass weniger Regenwasser zur Beseitigung anfallen wird.

4.4 Der Stadt entstehende Kosten

Der Stadt Bad Salzdetfurth entstehen durch die Inanspruchnahme dieser Planänderung keine städtebaulich begründeten Kosten.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplanes Nr. 23

„Maiental“

vom 15.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006

gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2006

gez. Schaper
Bürgermeister

Siegel