

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl
0,4

Grundflächenzahl
0,4

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 3,50 m
Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

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

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen
(Längere Achse des Hauptbaukörpers)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sukzessionsfläche, öffentlich

Streubstwiase, privat
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5, 6 und 11)

Grünanlage, öffentlich

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 10 und 11)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Forst- und Fußweg

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

RRB Regenrückhaltebecken

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

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten des Versorgungsträgers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen

Abgrabungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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. In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaukörpers gemessen) nicht überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 und 16 (1) BauNVO).

2. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dachmäntel dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 m, als Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 24 m errichtet werden.

3. Von der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen für Hauptbaukörper darf bis zu 15° in jede Richtung abgewichen werden (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB).

4. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Kleingewässer gemäß den Anforderungen des § 28a NBNV zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5. In der privaten Grünfläche - Streubstwiase sind keine baulichen Anlagen zulässig außer Zäunen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 11 BauGB, § 14 (1) BauNVO).

6. In der privaten Grünfläche - Streubstwiase sind je 100 m² zwei Obstbäume alter Sorten als Hochstamm mit einem Mindestabstand von 7 m untereinander anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 15 laufende Meter mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und 9 standortheimischer Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 15 laufende Meter mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 8 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße ist mindestens ein standortheimischer Laubbäum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

10. In den Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 30 m standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer freizuhaltenden Baumscheibe von mindestens 9 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

11. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen. Anpflanzungen auf Verkehrsflächen sind durch die Stadt Bad Salzdetfurth spätestens in der auf den Abschluß der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 8a BNatSchG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58 "Heidkamp" der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20°-30° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe
Die Dachneigung muß in der Farbe rot erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL-F2 zum Farbreigster RAL 840 HR mit folgenden Farben:

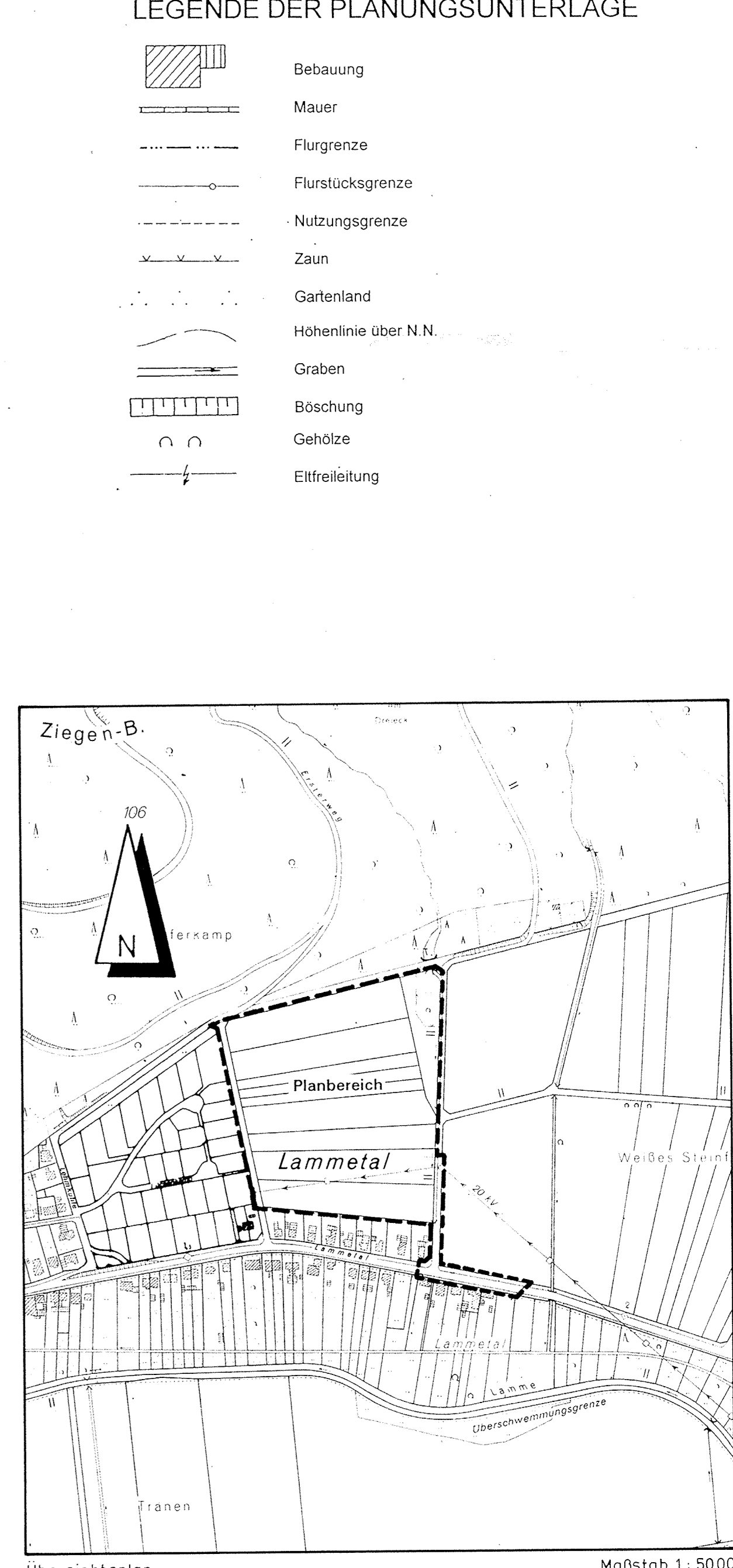
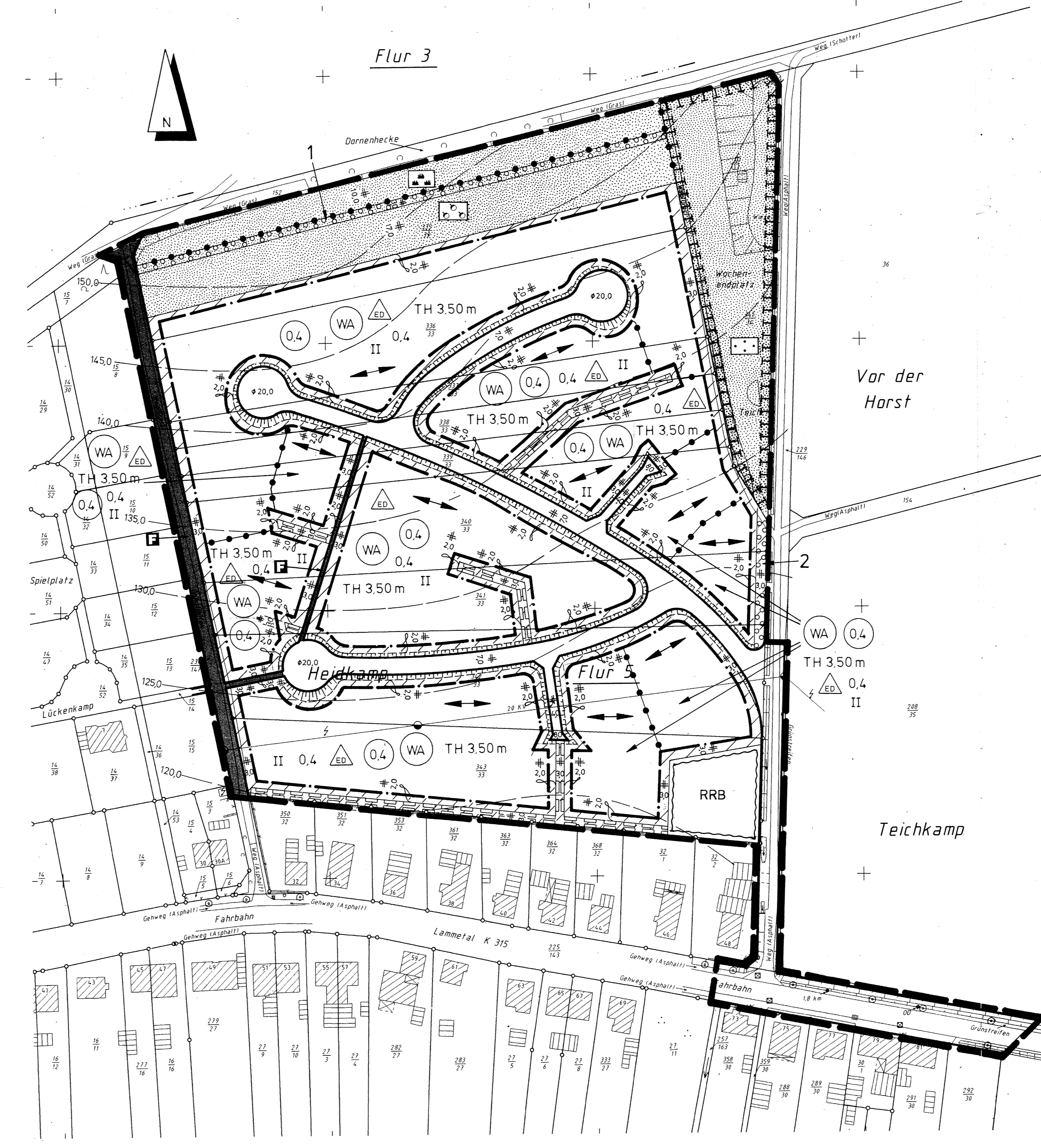
aus der -Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3000 Feuerrot
RAL 3002 Kaminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
Zwischentöne sind zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Flachdachgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 4 Stützmauern
Stützwälle in Grundstückszufahrten müssen begrünt oder mit Verblendsteinen verkleidet werden.

§ 5 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb der Grünfläche - Streubstwiase sind nur als Knotengeflecht- oder Maschendrahtzäune, innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur als Knotengeflecht- oder Maschendrahtzäune sowie als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden Anforderungen des § 52 bis 5 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20°-30° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Flachdachgaragen sind hiervon ausgenommen. Die Dachneigung muß in der Farbe rot erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile. Den Farbraum bildet die Übersichtskarte RAL-F2 zum Farbreigster RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der -Farbreihe Rot - die Farben RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot. Zwischentöne sind zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Flachdachgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Stützwälle in Grundstückszufahrten müssen begrünt oder mit Verblendsteinen verkleidet werden. Einfriedungen innerhalb der Grünfläche - Streubstwiase sind nur als Knotengeflecht- oder Maschendrahtzäune, innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur als Knotengeflecht- oder Maschendrahtzäune sowie als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



Die Obereinrichtung mit der Urschrift wird beglaubigt.
Bad Salzdetfurth, den 10.03.99
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
Schwenke

BAD SALZDETFRUTH OT WEHRSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 58 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT HEIDKAMP

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG, BUNDESNATURSCHUTZGESETZ IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDE FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

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. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 58 - Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

gez. Wegner
Bürgermeister

Siegel

gez. Schöper
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB *) ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

gez. Schöper
Stadtdirektor

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / VP
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 167, in der zuletzt geltenden Fassung).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch bewandt.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 17.08.1998

Siegel

gez. Schuchardt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im Dezember 1997

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30560 Hannover, Lothinger Straße 15
Telefon 0511 122331 Fax 0511 9212

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 dem Entwurf der 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 29.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.1998 bis 12.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

gez. Schöper
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 dem geänderten Entwurf der 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 Auslegungsdauer gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.11.1998 bis 13.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.07.1998 dem vereinfacht geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 21.07.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.08.1998 gegeben.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan - Änderung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.10.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

gez. Schöper
Stadtdirektor

Genehmigung
Der Bebauungsplan - Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 03.10.1998 zur Genehmigung eingereicht worden.
Der Bebauungsplan - Änderung, ist mit Verfügung (Az.: 10/98) vom 03.10.1998 genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind von der Genehmigung ausgenommen.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

Stadtdirektor

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 03.10.1998 aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung beigetreten.
Der Bebauungsplan - Änderung, hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 03.10.1998 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Salzdetfurth, den 13.01.1999

Stadtdirektor

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

GEM. § 4 (1) BauGB	GEM. § 3 (1) BauGB	GEM. § 10 (1) BauGB	GEM. § 10 (3) BauGB	
15.4.1998 / BAU	7.9.1998 / BAU	03.12.1998 / BAU		SZ 43