

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die öffentlichen und privaten Grünflächen - Parkanlage sind mit Ausnahme eines Spielplatzes von 300 m<sup>2</sup> Größe mit standortheimischen Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und standortheimischen Laubsträuchern, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, im Verhältnis 1:4 und in einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 12 m zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei standortgerechte Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens je 4 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- 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 m<sup>2</sup> anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind nur in wasser-durchlässiger Bauweise mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,7 gemäß DIN 1986 zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Verkehrsflächen, Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete und Grünflächen 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).

- Innerhalb des durch gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude nicht zulässig (gemäß § 1 (4) BauNVO).
- Innerhalb des durch gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 100 % überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb der durch gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage sind naturnah gestaltete Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB).
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Parkanlage ist im Bereich der mit gekennzeichneten Flächen ein Lärmschutzwall von 3 m Höhe über gewachsenem Gelände anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 24 BauGB).
- Gemäß § 22 (2) BauNVO wird für die durch gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 m und als Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 24 m errichtet werden.
- Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

(gemäß § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

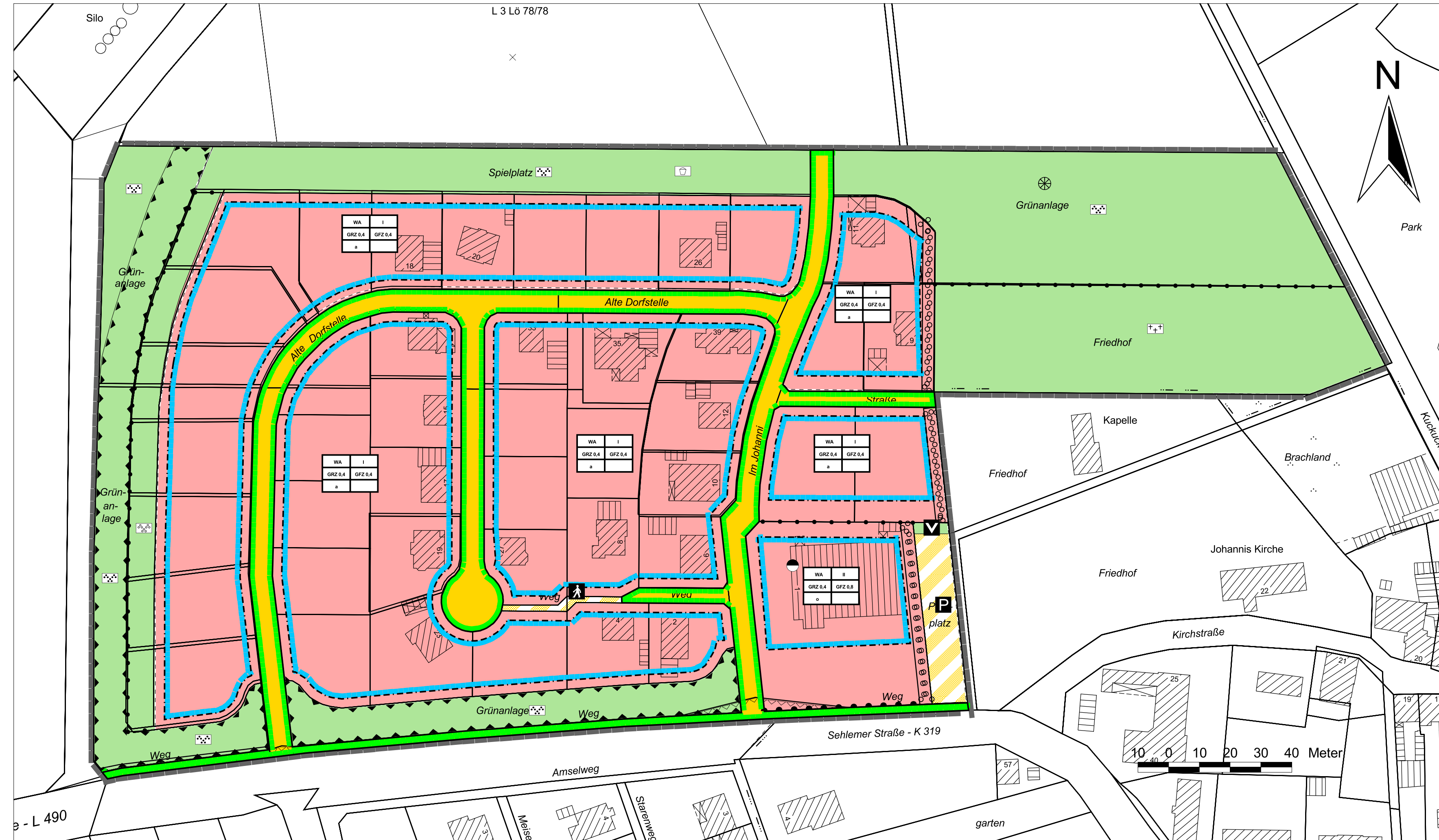
**§ 1 Geltungsbereich**  
Die Örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Im Johanni" der Stadt Bad Salzdetfurth.

**§ 2 Dachneigungen**  
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

**§ 3 Dachformen**  
Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander gestaffelte Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

**§ 4 Dachfarben**  
Die Dachendeckung muß in der Farbe rot erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie begrünte Dächer. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregeister RAL 840 HR mit folgenden Farben:  
aus der - Farbreihe Rot - die Farben  
RAL 3002 Kaminrot  
RAL 3003 Rubinrot  
RAL 3004 Purpurrot  
RAL 3011 Braunrot  
Zwischentöne sind zulässig.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, bei der folgende Festsetzung dieser Bauvorschrift mißachtet wird:  
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander gestaffelte Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen. Die Dachendeckung muß in der Farbe rot erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie begrünte Dächer. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregeister RAL 840 HR mit folgenden Farben: aus der - Farbreihe Rot - die Farben RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3011 Braunrot. Zwischentöne sind zulässig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.



- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- GFZ 2.1 Geschosflächenzahl  
0,5 als Höchstmaß
- GRZ 2.5 Grundflächenzahl  
2.7 Zahl der Vollgeschosse  
III Höchstmaß
- 3. Bauweise  
o 3.1 offene Bauweise  
a 3.3 abweichende Bauweise
- 6.x Fuß- und Radweg
- 9 Friedhof
- 9 Spielplatz
- 6.x Verkehrsgrün
- 15.x sh. Textil. Festsetzung Nr. 7 und 8
- 9.x Parkanlage, öff. (sh. Textil. Festsetzung Nr. 1 und 9)
- 9.x Parkanlage, priv. (sh. Textil. Festsetzung Nr. 1 und 9)
- 6.3 Öffentliche Parkfläche
- 15.x sh. Textil. Festsetzung Nr. 9
- 13.2.1 Umgrenzung Anpflanzungen
- 15.8 von Bebauung freizuhalten
- 15.13 räumlicher Geltungsbereich
- 15.14 Nutzungsabgrenzung
- 3.5 Baugrenze
- 15.6 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 15.x Schutz gegen Umwelteinflüsse (Lärmschutzwall)
- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- 6.3 Verkehrsflächen m. bes. Zweckbestimmung
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 9. Grünflächen

**Bebauungsplan Nr. 55**  
**"Im Johanni"**

**Digitaler Auszug**  
**-nicht rechtsverbindlich-**

**Karte 1**  
**Maßstab: 1:1000**

Datum: 16.02.2005 11:32