

BAD SALZDETFURTH ORT LECHSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

HOFKAMP - WEST

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 4 (1) BauGB

gemäß § 3 (2) BauGB
gemäß § 4 (2) BauGB

erneut
gemäß § 3 (2) BauGB

gemäß § 10 (1) BauGB

gemäß § 10 (3) BauGB

bearbeitet am:
1.9.2006 / BAU / RO

bearbeitet am:
17.1.2007 / RO

bearbeitet am:
25.5.2007 / RO

Stand vom:
27.9.2007 / BAU



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2, 4)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

a Abweichende Bauweise
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Spielfeld, öffentlich

Grünanlage, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

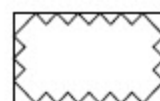


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt
Bad Salzdetfurth zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches 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

HINWEISE

1. Die Maßgaben des § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“
des Niedersächsischen Straßengesetzes sind zu
beachten.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur-
oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a.
sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen,
Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und
Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher
Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1
des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden,
insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für
Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2
NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der
Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist
Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde
die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Unterlassung dieser Anzeige stellt eine Ordnungs-
widrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet
werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35
NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird daher
ausdrücklich hingewiesen. Zuständig hierfür ist der
Landkreis Hildesheim.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind
von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und
Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über
Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10
und Nr. 25 BauGB).

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen
überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind
Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten bis zu
einem Abstand von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie
unzulässig. Dies gilt nicht für gebaute Einfriedungen bis zu
einer Höhe von 1,20 m über dem ausgebauten Niveau der
jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche (gemäß § 23 (5)
BauGB).

3. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude
sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder
Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf
maximal 18 m, die Länge der Doppelhäuser maximal 24 m
betragen (gemäß § 22 (4) BauNVO).

4. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksgröße sind
mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm
mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und drei
standortheimische Laubsträucher, 60-100 cm, zweimal
verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b
BauGB).

5. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 4 m² mindestens
ein standortgerechter Laubstrauch, 60-100 cm, zweimal
verpflanzt, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei
Abgängigkeit zu ersetzen. Grundstückszufahrten innerhalb
dieser Flächen sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11,
25 a und b BauGB).

6. In den Verkehrsflächen ab 7,5 m Breite mit Ausnahme der
Kreisstraße 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. 25 a und b BauGB).

7. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen
dieses Bebauungsplanes werden als Kompensations-
maßnahmen 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 Verkehrs- und Grünflächen
sind durch die Stadt Bad Salzdetfurth spätestens in der auf den
Abschluss der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode
(Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung
(NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
Nr. 65 „Hofkamp - West“ der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,
Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon
ausgenommen.

§ 3 Dachfarbe

Dacheindeckungen müssen in den Farben rot bis braun bzw.
anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete
Gebäudeteile, Nebenanlagen, Solaranlagen, Wintergärten,
Carports und Flachdachgaragen. Den Farbrahmen bildet die
Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit
folgenden Farben:

aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karminrot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxydrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot

aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun

aus der - Farbreihe Grau - die Farben
RAL 7015 Schiefergrau
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7022 Umbragrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer folgenden
Anforderungen der §§ 2 und 3 in Verbindung mit § 1 dieser
Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt:

Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 45°
zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen,
Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon
ausgenommen. Dacheindeckungen müssen in den Farbe rot bis
braun bzw. anthrazit erfolgen. Ausgenommen hiervon sind
untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Solaranlagen,
Wintergärten, Carports und Flachdachgaragen. Den Farbrahmen
bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840
HR mit folgenden Farben: aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot,
RAL 3005 Weinrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3009 Oxydrot, RAL
3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, aus der - Farbreihe
Braun - die Farben RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun,
RAL 8015 Kastanienbraun, aus der - Farbreihe Grau - die
Farben RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL
7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024
Graphitgrau, RAL 7026 Granitgrau. Zwischentöne sind zulässig.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer
Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.