BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
19.11.2023			

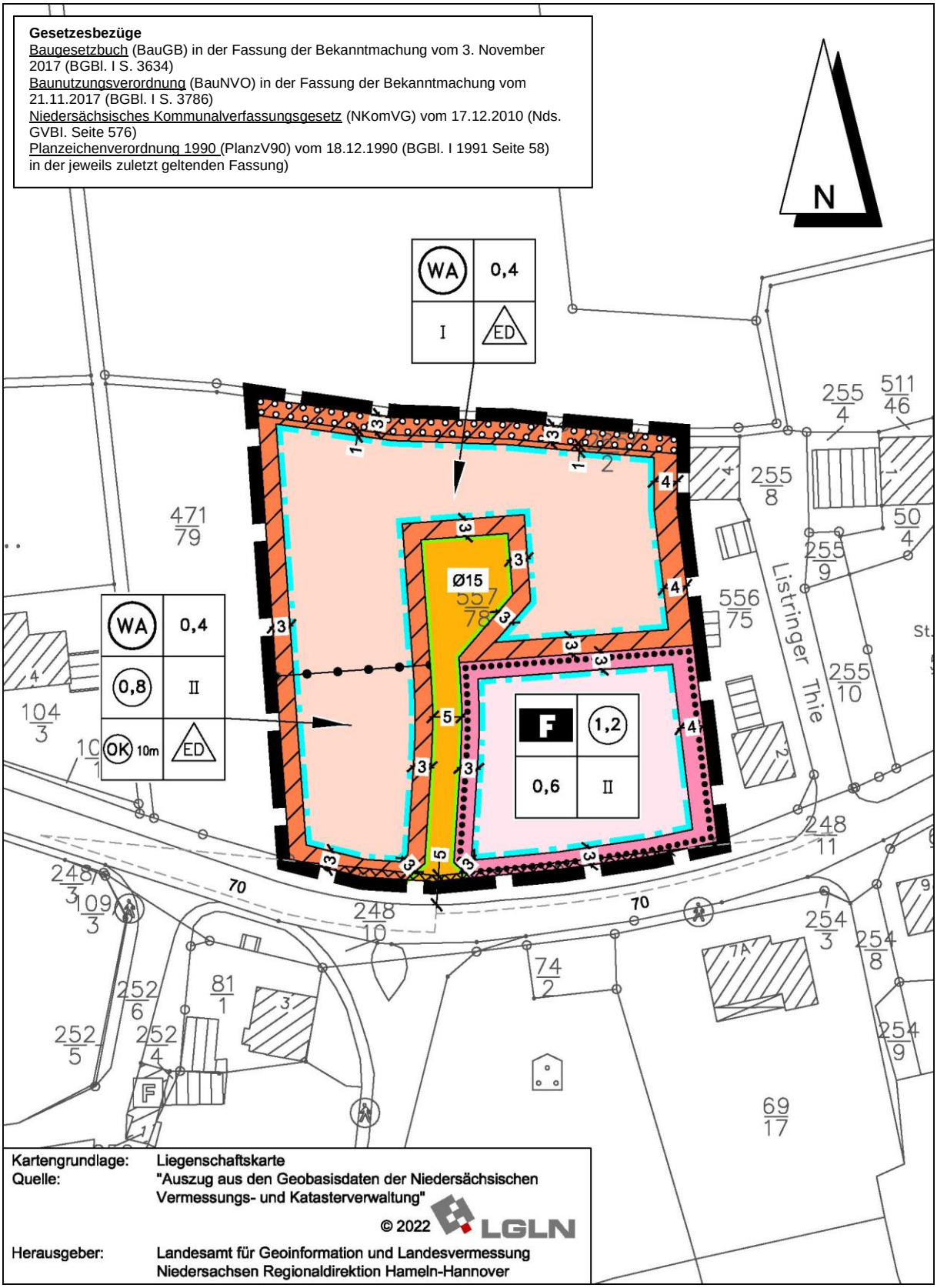
STADT BAD SALZDETFURTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „IN DEN KÄMPEN“ MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

UND MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 79 „In den Kämpen“, M 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

(1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

OK 10 m — Oberkante als Höchstmaß

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

ED — offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

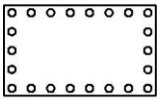
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

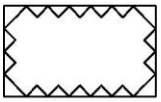
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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)



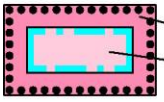
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

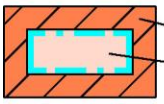


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

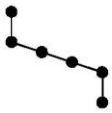
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche



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)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Sichtdreiecksflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Wohngebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind auf mindestens 50 % ihrer Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung, ersatzweise mit Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie, auszustatten (gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten innerhalb eines Abstandes von 1,5 m zu den Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,20 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (gemäß § 23 (5) BauNVO).
3. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
4. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist 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).
5. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
6. Je Baugrundstück ist eine maximal 6 m breite Zufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
7. Die jeweils erforderlichen Stellplätze bzw. Garageneinstellplätze dürfen hintereinander angelegt werden (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
8. 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 (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.
3. Erdarbeiten im Baugebiet bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 in Verbindung mit § 13 NDSchG. Auf die §§ 10, 12-14 und 35 NDSchG wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79 „In den Kämpen" der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28°- 48° zulässig. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

§ 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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 Gemeinde Bad Grund diesen Bebauungsplan Nr. 79 „In den Kämpen“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemeinde Stadt Bad Salzdetfurth
Gemarkung: Listringen
Flur: 3

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

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

Die Planuntertage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Hildesheim, den

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2023

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift 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

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 5. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „In den Kämpen“ mit Örtlicher Bauvorschrift für ein kleines Wohngebiet und den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der Änderung befindet sich im Nordwesten Listringens nördlich der Listringer Dorfstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Hildesheim stellt zeichnerisch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotentials“ dar. In Vorbehaltsgebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

Textlich wird im RROP dargelegt, dass in allen Ortsteilen im Landkreis Hildesheim eine angemessene Eigenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung bei nachgewiesener Erforderlichkeit zulässig sei. Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sollen geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Kleine und kleinste Orte des ländlich strukturierten Raums ohne eigene Versorgungseinrichtungen und mit nur mäßiger Verkehrsanbindung sollen nicht mehr wachsen als es der eigene Bedarf rechtfertigt. Dabei soll als Richtgröße für Eigenentwicklung ein Wert von 3 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner angenommen werden.

Listringen hat 171 Einwohner (Stand 1.7.2023); das entspricht demnach ca. 0,5 Wohneinheiten bzw. 5 Wohneinheiten innerhalb der für die Flächennutzungsplanung üblichen Geltungsdauer von 10 Jahren, die hier zusammen mit einem neuen Feuerwehrgerätehaus entstehen können. Baulücken sind zwar in Listringen vorhanden, stehen aber für eine Bebauung tatsächlich nicht zur Verfügung. Leerstände sind derzeit nicht bekannt.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird durch die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche, die zudem noch auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist, nicht in wesentlichem Maß beeinträchtigt. Insoweit wird hier dem Ziel der Wohnraumversorgung der ansässigen Bevölkerung sowie dem Katastrophenschutz der Vorrang eingeräumt. Dafür muss landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden, weil andere Flächen für diesen Zweck in Listringen nicht zur Verfügung stehen. Dies entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalen Raumordnungsplanung.

Aufgrund der beschriebenen auf drei Seiten umbauten Lage handelt es sich hier um die Inanspruchnahme einer Baulücke, für die somit eine Abrundung der Ortslage vorgesehen werden soll.

Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnungsplanung sind somit durch diese Bebauungsplanung nicht negativ betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt bislang eine Fläche für die Landwirtschaft sowie das Symbol für eine Transformatorenstation dar.

Aufgrund der Planungsziele dieses Bebauungsplans wird im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB zukünftig eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die Darstellung einer Transformatorenstation wird nicht übernommen, weil dies für ihre Zulässigkeit nicht erforderlich ist.

Die westlich angrenzende Fläche wird als Ackerzufahrt genutzt und steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Wiederum westlich angrenzend ist innerhalb der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft bereits eine bauliche Erweiterung des dortigen Baugebiets entstanden.

Der Flächennutzungsplan sowie die Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich stellt sich bislang als Grünbrache dar. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass keine Baudenkmale im Plangebiet selbst, vorhanden sind, jedoch wird auf die beiden im Umfeld vorhandenen Einzeldenkmale hingewiesen:

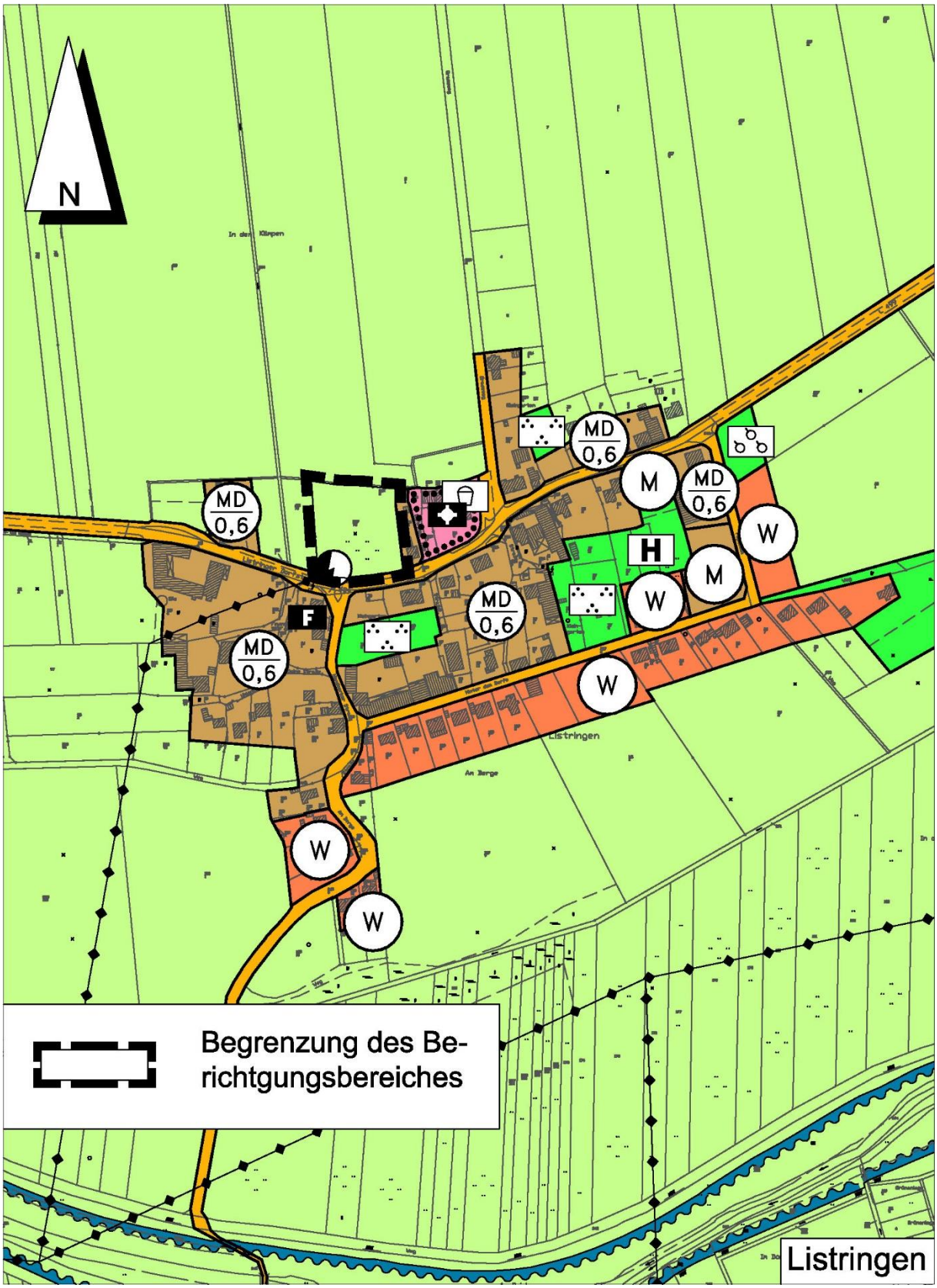
1.→(NDK-Nr. 254005.00421) Georgskapelle, Listringer Dorfstraße 6, die straßenbildprägend von entscheidendem Einfluss auf das räumliche Gepräge der Ortsmitte ist und auf das

2.→(NDK-Nr. 254005.00424) Wohn-Wirtschaftsgebäude Kleine Straße 2, welches ebenfalls straßenbildprägend ist und Einfluss auf das räumliche Gefüge der Straße hat.

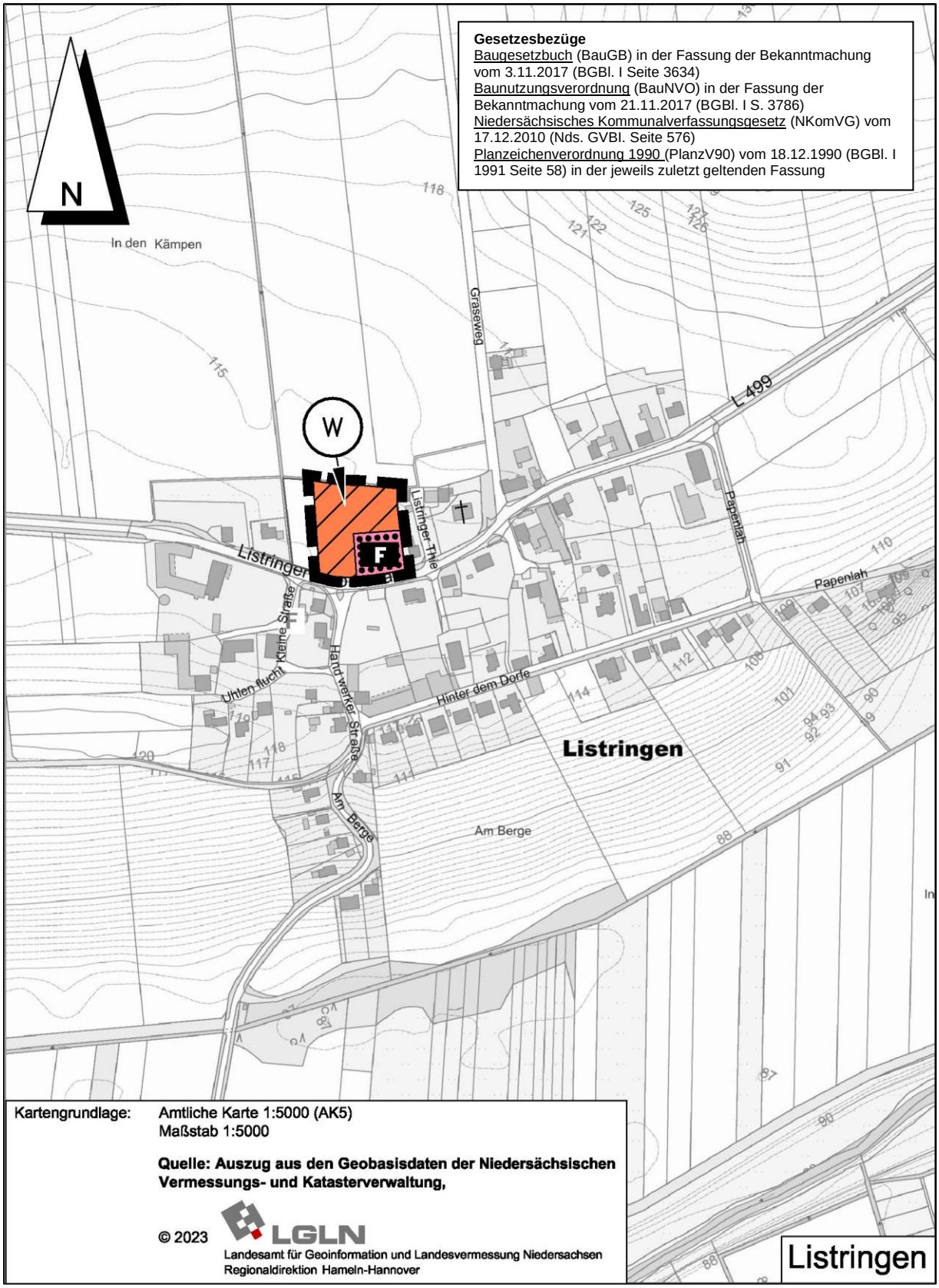
In der Planzeichnung werden beide Grundstücke als Baudenkmale gekennzeichnet.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im Bauantragsverfahren für die Fläche der Feuerwehr gegebenenfalls eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 8 (Umgebungsschutz) in Verbindung mit § 10 (denkmalrechtliche Genehmigung) aufgrund der Nähe zum Baudenkmal Georgskapelle erforderlich sein könne. Daher werde eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung des Feuerwehrgebäudes angeraten.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

W — Wohnbauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung des Berichtigungsbereiches

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie zur Abrundung der Ortslage die Anlage eines kleinen Wohnbaugebietes zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs ermöglicht werden.

Der Planbereich wird durch eine östlich angrenzende Bebauung in derselben Tiefe von der Listringer Dorfstraße aus geprägt. Auch auf der westlichen Seite ist eine, wenn auch lockerere, Bebauung und eine durchgehende Baugrundstücksnutzung ebenfalls in derselben Tiefe vorhanden, wie auf einschlägigen Luftbildern zu erkennen ist. Es handelt sich hier somit gewissermaßen um eine Baulücke an der Listringer Dorfstraße, die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen werden soll. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden damit als erfüllt beurteilt.

LGLN Auszug aus den Biodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ©2023

Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Planung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (3) BauGB abgesehen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es dieser Lage des Baugebietes angemessen ist.

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll an dieser verkehrsgünstig gelegenen Stelle der notwendige Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für Listringen ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende und der Nachbarschaft angepasste Bebauung. Entlang der Listringer Dorfstraße ist in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine zweigeschossige Bauweise mit allerdings begrenzter Bauhöhe, zum Zwecke der Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft im nördlichen Plangebiet eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine durchlässige und durchgrünte Gestaltung des Baugebietes zu fördern. Für die Gemeinbedarfsfläche ist keine bestimmte Bauweise erforderlich; hier sind die Maßgaben der Niedersächsischen Bauordnung ausreichend.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Lediglich nach Osten wird unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Grenzbebauung ein einheitlich größerer Abstand vorgesehen.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können. Ausnahmen bestehen hier für maximal 1,20 m hohe Einfriedungen, welche beispielsweise eine zur Haustierhaltung notwendige Einfriedung ermöglichen, jedoch gleichzeitig dem gewünschten Beitrag zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes nicht entgegenstehen.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Süden her. Weitere Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

Zugunsten der Sichtfelder in der Einmündung auf die Landesstraße wird gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB eine Ergänzung der Planzeichnung vorgenommen und eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt. Von einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen durch die Berücksichtigung der Belange des Straßenverkehrs ist nicht auszugehen, sodass damit eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

Stellplätze sollen ausdrücklich hintereinander angelegt werden dürfen, um eine flächensparende Anlage der Zufahrten und Stellplatzflächen zu ermöglichen. Sehr breite Grundstückszufahrten, die in diesem kleinteiligen Baugebiet unangemessen wären, werden ausgeschlossen.

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Holle bzw. zum Bahnhof in der Stadtmitte Hildesheims.

3.5 Grün

Nach Norden soll eine Fläche für Anpflanzungen für eine Mindesteingrünung des zukünftigen Ortsrands sorgen. Bäume können hier aus nachbarrechtlichen Gründen, sowie um eine Verschattung der nördlich angrenzenden Ackerfläche zu vermeiden, nicht gefordert werden.

Der Ausschluss von fossilen Energieträgern ist aufgrund des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, möglich, so dass der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden kann, nach der durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO_2-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel. Insofern kann das Konzept darin bestehen, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch. Laut NBauO müssen ab dem 1.1.2025 Wohnhäuser, deren Dächer eine Dachfläche von mindestens 50 m² aufweisen, zu mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sein.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind innerhalb der dörflichen Lage nicht zu erkennen. Dies gilt auch für gelegentliche Alarmfahrten der Feuerwehr.

Laut Landwirtschaftskammer befindet sich am westlichen Ortsrand von Listringen die Hofstelle eines modernen, entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Ackerbaubetriebes. Von dieser Hofstelle können die entsprechenden Emissionen ausgehen, die sich auch im Bereich der späteren Wohnbebauung bemerkbar machen können, das ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen hier aber nicht übersteigen dürften.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden Bereiche zulässiger Dachneigungen vorgegeben, weil dies den örtlichen Gestaltungsmerkmalen der hergebrachten regionalen Bauweise entspricht. Moderne Bauformen werden dabei aber nicht ausgeschlossen. Die Vorschrift gilt allerdings nur für Hauptgebäude; für alle anderen Anlagen wäre eine solche Forderung unangemessen.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereichs kann gesichert werden. Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung technisch grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so weit zu begrenzen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch die Realisierung des Baugebietes nicht eintreten wird.

Laut Landkreis Hildesheim soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind anstelle der Gemeinde verpflichtet

1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten,
2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen, soweit sie nach anderen Rechtsvorschriften zur Entwässerung ihrer Anlagen verpflichtet sind (§ 96 Abs. 3 NWG).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebietet sich bei der Erarbeitung eines modernen Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts folgende Prioritätsrangfolge der Lösungsansätze, sofern die Standortsgegebenheiten es zulassen:

1. Vermeidung von Niederschlagswasserabflüssen,
2 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Nutzung vor Beseitigung),
3. Zentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Nutzung vor Beseitigung).

Die Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser u.a. im Haushalt, im Garten, zur Grundwasserneubildung oder als Element im Mikroklima (Teich, Biotop) sollte als vorrangige Alternative zu dessen Beseitigung im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept berücksichtigt werden.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,7434 ha

davon sind:

Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr	0,1484 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,5418 ha
Verkehrsfläche	0,0532 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 79 mit Örtlicher Bauvorschrift

„In den Kämpen“

vom 6.10.2023 bis einschließlich 6.11.2023

gemäß 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister