




PLANZEICHENERKLÄRUNG




ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauVVO -)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauVVO)
-  Mischgebiete (§ 6 BauVVO)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 6 und 7)




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

-  Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,4** Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
- Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 3,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Gelände (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5)








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

-  offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
-  offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

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

-  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich/Fußweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 9)
- St** Stellplätze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  nicht überbaubare Fläche
-  überbaubare Fläche
-  nicht überbaubare Fläche
-  überbaubare Fläche

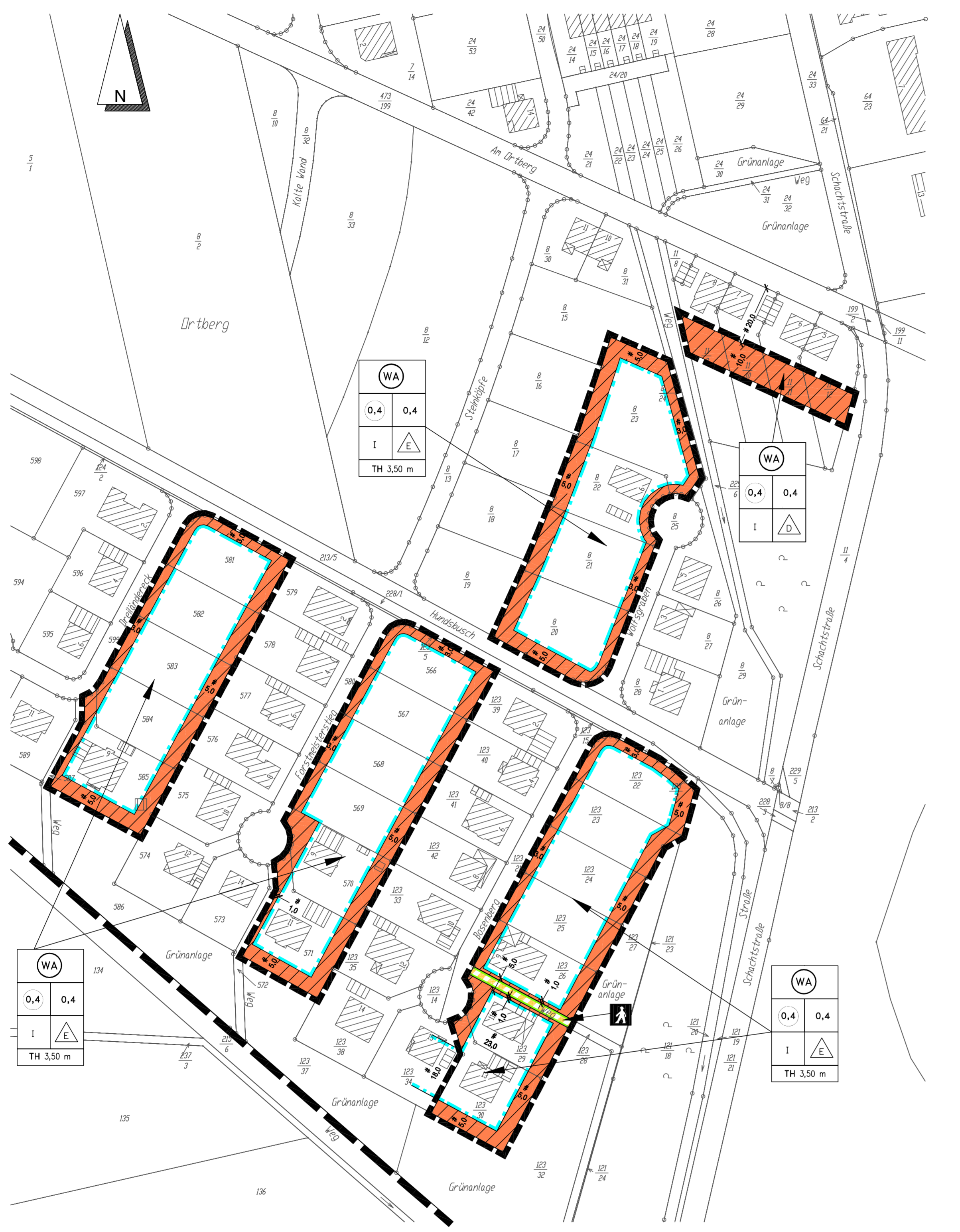
- Gesetzesbezüge:**
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I Seite 2585)
Bauutzungsverordnung (BauVVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. Seite 89) - zuletzt geändert am 11.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 475)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2005 (Nds. GVBl. Seite 473) - zuletzt geändert am 7.10.2010 (Nds. GVBl. Seite 462)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere des Mischgebietes gemäß § 6 BauVVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO unzulässig.
- Innere des Mischgebietes sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauVVO nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauVVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauVVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO unzulässig:
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.
- Die in den Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs. 4 BauVVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.
- Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) gilt der höchste Punkt, der an der Bergseite der Gebäude gemessene, höchste vom Hauptgebäude angeschnittene Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche.
- Innere der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

HINWEISE

- Sollten bei vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde, Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.
- Infolge der plangegebenen Vorbelastung können in den Randbereichen der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauVVO westlich der Schachtstraße Geräuschmissionen wie in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauVVO vorkommen. Überschreitungen der Orientierungsweite gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) sind zulässig.

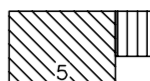
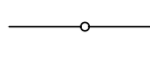
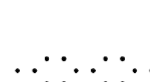

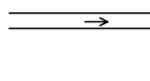
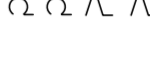




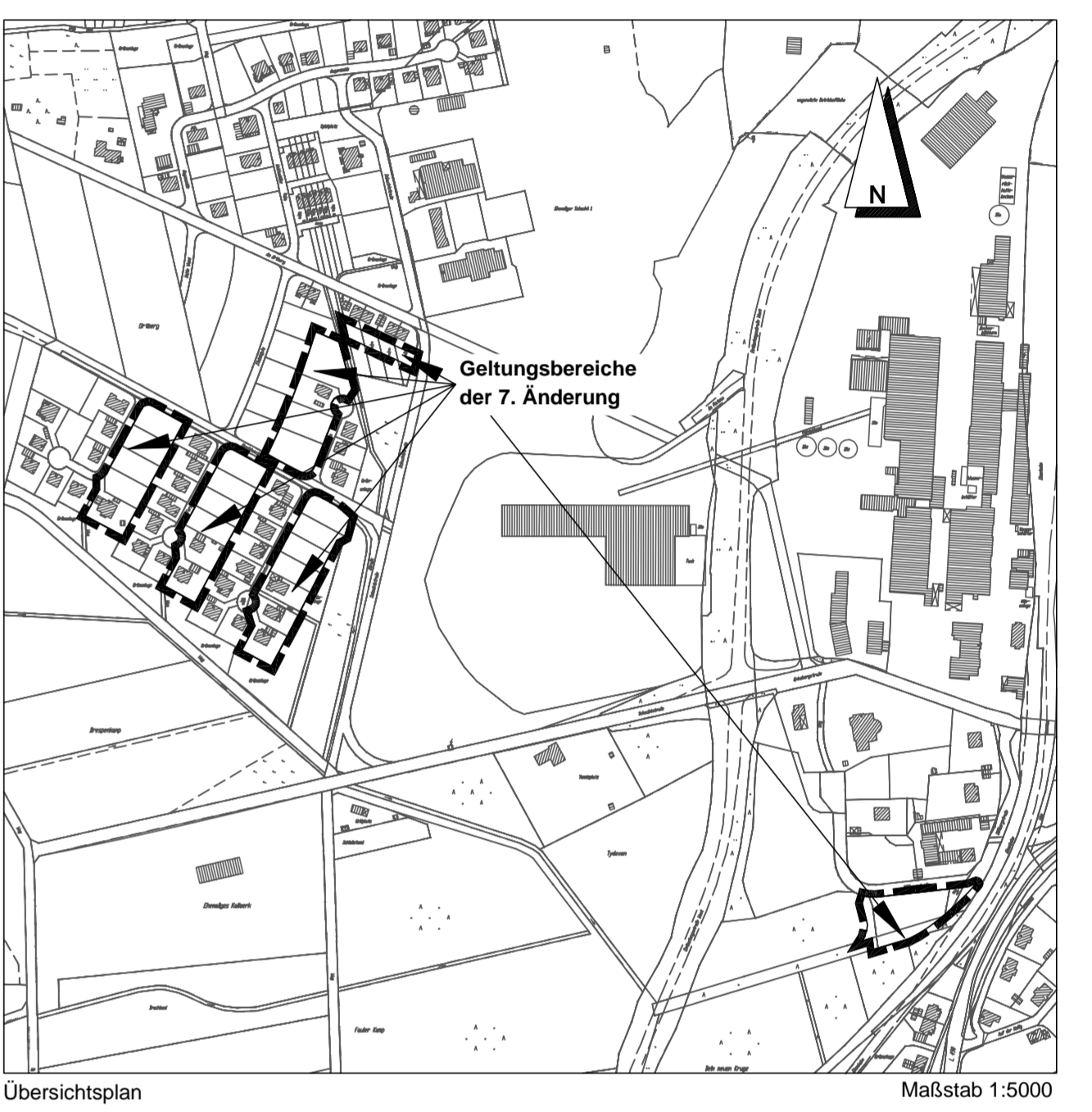
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gem. § 56 NBauO i. V. mit den § 97 und 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“; 7. Änderung.
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichmäßigen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Pult-, Flach- oder Flügeldächer sind bei Hausgruppen i. V. mit der Errichtung von Staffelfachgeschossen zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer und geringere Dachneigungen als 28° zulässig.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen. Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.
- Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppgauben, Dachkern und Zwerchhäusern zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachplatten oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun i. S. dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbbestimmungen RAL 840 HR: 3001 (Rotorange) 3009 (Oxidrot) 3000 (Feuerrot) 3011 (Braunrot) 3001 (Signalrot) 3013 (Tomatenrot) 3002 (Karmintrot) 3016 (Koralloberrot) 3003 (Rubinrot) 8012 (Rotbraun) Zwischenöne sind zulässig. Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dacheindeckungsmaterialien und die Verwendung transparenter Dacheindeckungen zulässig.
- Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr 5 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.
- Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrüntem Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 2 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.
- Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung entsprechend der zugehörigen Gebäudeeinheit ausgeführt werden. Die Außenwandmaterialien von Garagen müssen einheitlich sein und dem Außenwandmaterial der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

- Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von max. 0,8 m und in den festgesetzten Mischgebieten eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen innerhalb der Mischgebiete eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.
 - Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk oder Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie mit den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen abgestimmt sein.
 - Vorgärten entlang der Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- 12. Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 91 Abs. 3 NBauO)
 Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).
 Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer
 1. entgegen Nr. 2 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° nicht einhält,
 2. entgegen Nr. 3 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
 3. entgegen Nr. 4 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
 4. entgegen Nr. 5 dieser Satzung andere als die vorgegebenen Materialien für die Dacheindeckung verwendet,
 5. entgegen Nr. 6 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die aufgeführten Zwecke benutzt,
 6. entgegen Nr. 7 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15° unterschreitet,
 7. entgegen Nr. 8 dieser Satzung die Carports und Garagen nicht einheitlich und in Abstimmung mit dem Hauptgebäude gestaltet,
 8. entgegen Nr. 9 dieser Satzung Einfriedungen herichtet,
 9. entgegen Nr. 10 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
 10. wer entgegen Nr. 11 dieser Satzung Vorgärten mit nicht standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt.

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

-  Bebauung
-  Flurstücksgrenze
-  Nutzungsgrenze
-  Grünland
-  Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)
-  Graben
-  Wald
-  Gehölze



Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 56, 57, 58, 59 und 60 des Nds. Bauordnung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 51 „7. Änderung“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den _____

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den _____

Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte II Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Harn

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) sowie durch das Gesetz über Unrechts- und verwandte Schutzrechte (Unrechtschutzgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verantwortung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keine Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvVermG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den _____

Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung
 Niedersachsen Regionaldirektion Harn
 -Katasteramt Hildesheim -

Bad Salzdetfurth, den _____

Bürgermeister

Seigel (unwesentlich)

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 Hannover im Dezember 2010

BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 30539 Hannover, Lothringer Straße 15
 Telefon 0511 92120 - Fax 139444

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungzeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Salzdetfurth, den _____

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungzeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

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

Bad Salzdetfurth, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan, 7. Änderung, 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 _____

Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan, Änderung, ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Stadt/Gemeinde, den _____

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 beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 7. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenzweckgebietes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Stadt/Gemeinde, den _____

Bürgermeister

Anmerkung:
 1) Nichtzutreffendes streichen
 2) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke beziehen
 3) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

**BAD
 SALZDET FURTH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 KALI & SALZ
 7. ÄNDERUNG**

M. 1:1000

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

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 13a i. V. m. § 3 (2), (4) BauGB				
beeidigt am 31.3.2011 (NO/BAU)				