

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)

0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
I als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH 3,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
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 Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 2.3.2017 (Nds. GVBl. Nr. 4/2017 S. 48)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

HINWEIS

Sollten bei vorhabensbedingten 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.

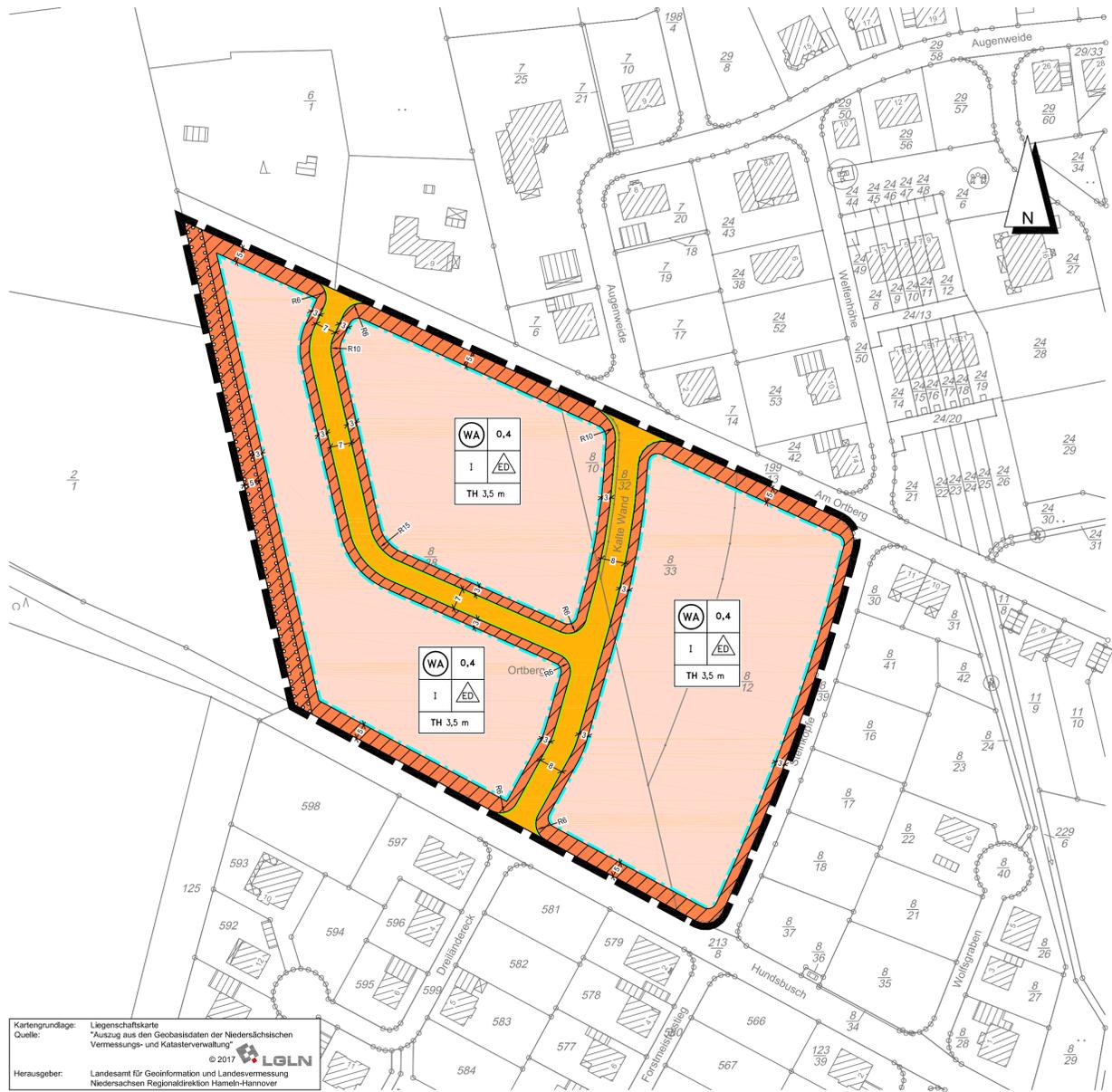
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gartenbetriebe und Tankstellen sind auch als Ausnahme unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Innerhalb 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 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.
- Die Traufhöhe (TH, Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut), an der Bergseite der Gebäude gemessen, darf die festgesetzte Höhe von 3,50 m, gemessen über dem höchsten vom Hauptgebäude angeschlossenen Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche, nicht überschreiten (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 18 (1) BauNVO).
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbau oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 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. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 sind nicht anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- In den Verkehrsflächen sind in einem durchschnittlichen Abstand von 30 m großkronige standortgerechte heimische Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Pflanzung muss der Stammumfang jeweils mindestens 18 cm betragen und ein gerader Leittrieb vorhanden sein. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von jeweils mindestens 15 m² anzulegen, von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahrten zu sichern (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen 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 § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 64 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO)

- Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz“, 8. Änderung.
- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dachformen und geringere Dachneigungen als 28° zulässig.
- Doppelhäuser 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, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbregister RAL 840 HR: 2001 (Rotorange) 3009 (Oxidrot) 3000 (Feuerrot) 3011 (Braunrot) 3001 (Signalrot) 3013 (Tomatenrot) 3002 (Karmiro) 3016 (Korallenrot) 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 nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses 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 eine Höhe von maximal 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 einer 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.
- Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.
- Vorgärten entlang der Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO). Ordnungswidrig im Sinne des § 80 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 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. entgegen Nr. 11 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern nicht einheitlich gestaltet und
11. wer entgegen Nr. 12 dieser Satzung Vorgärten mit nicht standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: „Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© 2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

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), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 51 „Kali & Salz“, 8. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Bad Salzdetfurth Flur: 18
Quelle: „Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-4/27/2017 vom 03.07.2017).
Hildesheim, den

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim
.....
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im November 2017
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lantje Straße 13 · 30009 Hannover
Telefon 051 102330 · Fax 0510942

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf der 8. 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 2.1.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 15.1.2018 bis 15.2.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, dem geänderten Entwurf der 8. 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 bekanntgemacht.
Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bad Salzdetfurth, den

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 8. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 8.3.2018 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

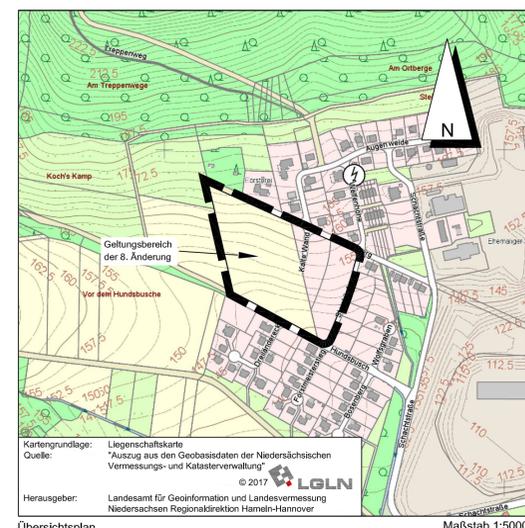
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss *) der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.3.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 8. Änderung, ist damit am 14.3.2018 rechtsverbindlich geworden.
Bad Salzdetfurth, den 19.3.2018

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. 3a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 8. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 8. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Bad Salzdetfurth, den

.....
Bürgermeister
Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Wald
- Graben



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: „Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© 2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
Übersichtsplan Maßstab 1:5000

**BAD
SALZDET FURTH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51
MIT
ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT
KALI & SALZ
8. ÄNDERUNG
URSCHRIFT**

M. 1:1000
BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER · LOTHINGER STRASSE 15 · 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13a i. V. m. 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 18.12.2017/LA/BA/O	bearbeitet am: 23.2.2018/LA		