PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

TH 5,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß

(II) — zwingend

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

9 — Geschlossene Bauweise

ED — offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen / Fanggraben

Umgrenzung der für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

RRB — Regenrückhaltebecken

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, Sträuchen 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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Sichtdreiecksflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den durch **TH** gekennzeichneten Gebieten darf die angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an der Traufseiten gemessen) über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers mit dem gewachsenen Gelände (= an der Bergseite des Hauptbaukörpers gemessen) nicht überschritten werden (gemäß §§16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
2. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird in den durch ED gekennzeichneten Baugebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 18 m, als Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 24 m errichtet werden.
3. Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Gas, Heizöl oder Kohle betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB)
4. Je Baugrundstück ist eine maximal 6 m breite Grundstückszufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB).
5. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern (Artenempfehlung siehe Umweltbericht) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
   Der Reihenabstand muss 1,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen. Niedriger wachsende Straucharten sind in die der Öffentlichkeit zugewandte Pflanzreihe zu setzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
6. Je Baugrundstück ist mindestens ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung, einschließlich Obstbäume, Artenempfehlung siehe Umweltbericht) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Auf Grundstücken ab einer Flächengröße von 800 m² sind mindestens zwei der genannten Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
7. Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt XX Stück höherwachsende Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) (Artenempfehlung siehe Umweltbericht) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m2 aufweisen, sollen die Baumstandorte innerhalb befestigter Flächen liegen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Bei der Herstellung der Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung ist durch die Ausformung der Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1 : 2 eine möglichst naturnahe Gestaltung zu gewährleisten. Erforderliche Befestigungen für Zufahrten, bauliche Einrichtungen zur Wasserbewirtschaftung o.ä. müssen sich auf das notwendige Minimum beschränken.
   Auf der Gesamtfläche sind XX Stück standortheimische Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung, Artenempfehlung siehe Umweltbericht) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm einschließlich Baumverankerung an geeigneten Stellen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen insgesamt XX Stück standortheimische Sträucher (Artenempfehlung siehe Umweltbericht) als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen 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 in der Verkehrsfläche 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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 81 "Seckelberg Ost" der Stadt Bad Salzdetfurth.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45°, begrünte Dächer ab 10° Dachneigung 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 Dachfarbe
Die Dacheindeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen einschließlich Solar / Photovoltaikanlagen, Carports, Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbregister RAL 840 HR (Die Übersichtskarte kann im Bauamt der Stadtverwaltung, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden)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 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau
Zwischentöne sind zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den Bestimmungen gemäß § 84 (3) NBauO dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Vor Beginn von Bodenarbeiten (Umsetzung der B-Planinhalte im Bereich der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft zu überprüfen, sofern die Maßnahmen während der arttypischen Brutzeiten erfolgen sollen. Sollten dabei Vorkommen (Nester/ Gelege) festgestellt werden, sind die Maßnahmen auf die brutfreie Zeit zu verschieben.
2. Externe Kompensationsmaßnahme:
   (zu ergänzen gemäß Umweltbericht)
3. 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.
4. Gemäß § 32a NBauO:
   (1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
   (2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch 1.eine Aufstockung, 2.einen Anbau oder 3.eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
   (3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.
   (4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall
   1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
   2. technisch unmöglich ist,
   3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
   4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.
5. Gemäß § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen" des Niedersächsischen Straßengesetzes:
   Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen
   1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
   2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
   nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Dies gilt nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommen ist.

Präambel

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Nr. 81 "Seckelberg Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 556-LA-2/2026). Stand vom 18.02.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den

Siegel

- Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover im Februar 2026

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Salzdetfurth hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth hat den Bebauungsplan 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 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

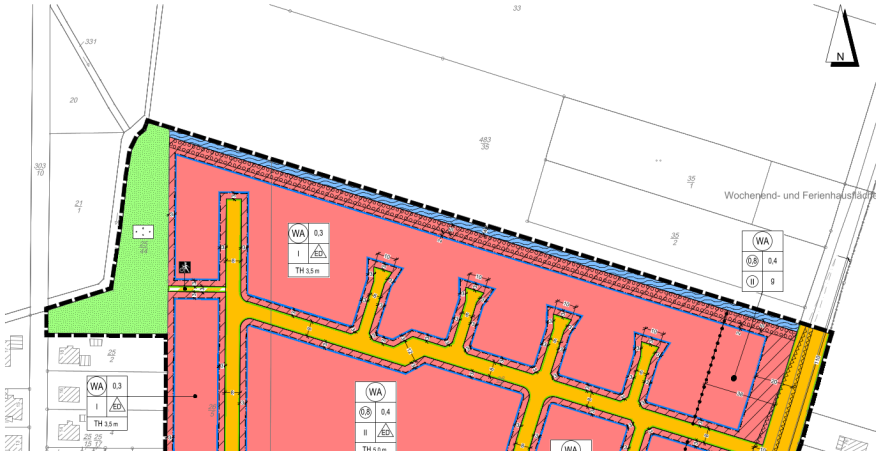
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Bad Salzdetfurth unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I S.257)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. December 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. December 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grünland
- Höhenlinie über NHN
- Spielplatz
- Fußweg

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Übersichtsplan — Maßstab 1:5000

BAD SALZDETFURTH
OT HEINDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 81
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

SECKELBERG OST

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
PLANZEICHENVERORDNUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 2 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB					
beabsichtigt am: 20.2.2026 / BAU					