



### Planteil A - Planzeichenerklärung

- Gemäß § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**GFZ 0,4** Geschossflächenzahl  
**GRZ 0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise)  
 Baugrenze
  - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünflächen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Ziffer 4 und 5)  
 Baum - zu erhalten  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

### Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**  
 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V.m. § 16 BauNVO)**  
 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt. Es wird ein Vollgeschoss festgelegt.
  - Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**  
 Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten Flächen, sofern sie nicht für die Zuwegung des Wohngebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.  
 Die vorhandenen Laubbäume und Gehölze auf der Grünfläche sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 Die Hainbuchenhecke ist zu pflegen und zu erhalten. Lücken im Pflanzenbestand der Hecke sind zu ersetzen.
- Hinweise**
  - Niederschlagswasser**  
 Das auf den neu bebauten bzw. neu versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken entweder zu versickern und/oder in einem auf das natürliche Abflussmaß der unbebauten Fläche gedrosselten Volumen in die örtliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. In beiden Fällen sind entsprechende Anträge bei der Samtgemeinde Sickte einzureichen; bei einer vorgesehenen Versickerung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren außerdem ein Versickerungskonzept vorzulegen. Im Falle einer Rückhaltung muss das erforderliche Retentionsvolumen ständig zur Verfügung stehen. Die Retentionsanlagen auf den privaten Grundstücken müssen zudem einen gleichmäßigen Drosselabfluss aufweisen. Sofern auf dem jeweiligen Grundstück ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers versickert werden kann, ist die gedrosselte Ableitung auf das anteilig verbleibende Abflussmaß der entsprechend verkleinerten Fläche zu beschränken.
  - Grünordnung**  
 Die Grünfläche soll nicht bebaut werden. Generell sind die Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen (Befahren, Lagerung von Materialien) zu schützen und zu erhalten.  
 Die Fällungen von Bäumen und die Beseitigung von Gehölzstrukturen sind nur im Winterhalbjahr (Oktober bis März) erlaubt. Im Fall der geplanten Beseitigung des Kirschaumes im Osten, soll eine vorherige Untersuchung auf vorhandene Höhlungen und deren Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden.

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Dettum hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schullandgarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel
- Planunterlage**
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.
- Wolfenbüttel, ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Planverfasser**
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Humboldtstraße 21, 38106 Braunschweig.
- Braunschweig, ..... gez. Dr. Rainer Mühlnickel  
 Planverfasser
- Öffentliche Auslegung**
- Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Oktober bis März stattfinden. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel

- Erneute öffentliche Auslegung**
- Der Rat der Gemeinde Dettum hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel
- Satzungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Dettum hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. .... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
- Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel
- Präambel und Ausfertigung**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB und des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG hat der Rat der Gemeinde Dettum den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen.
- Dettum, ..... Bürgermeister / Siegel

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Bebauungsplan

### "Schullandgarten“, 1. Änderung

Gemeinde Dettum, Samtgemeinde Sickte, Landkreis Wolfenbüttel Maßstab 1:1000

---

Planerstellung (Stand 14.06.2024):

Büro für Stadt- und Regionalentwicklung  
 Dr. Ing. Rainer Mühlnickel

Humboldtstraße 21  
 38106 Braunschweig

Telefon: 0531 2371455  
 E-Mail: info@boeregio.de Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

---

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte  
 Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2024