

Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 22.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.11.2013 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.06.2017 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017
LGLN
LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Verwaltung
Kartenamt Salzgitter
Postfach 10 000, 30215 Salzgitter
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokette ist einwandfrei möglich.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Salzgitter hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) sowie die Begründung in seiner Sitzung am 29.11.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.02.2018 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 3 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 07.02.2018 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

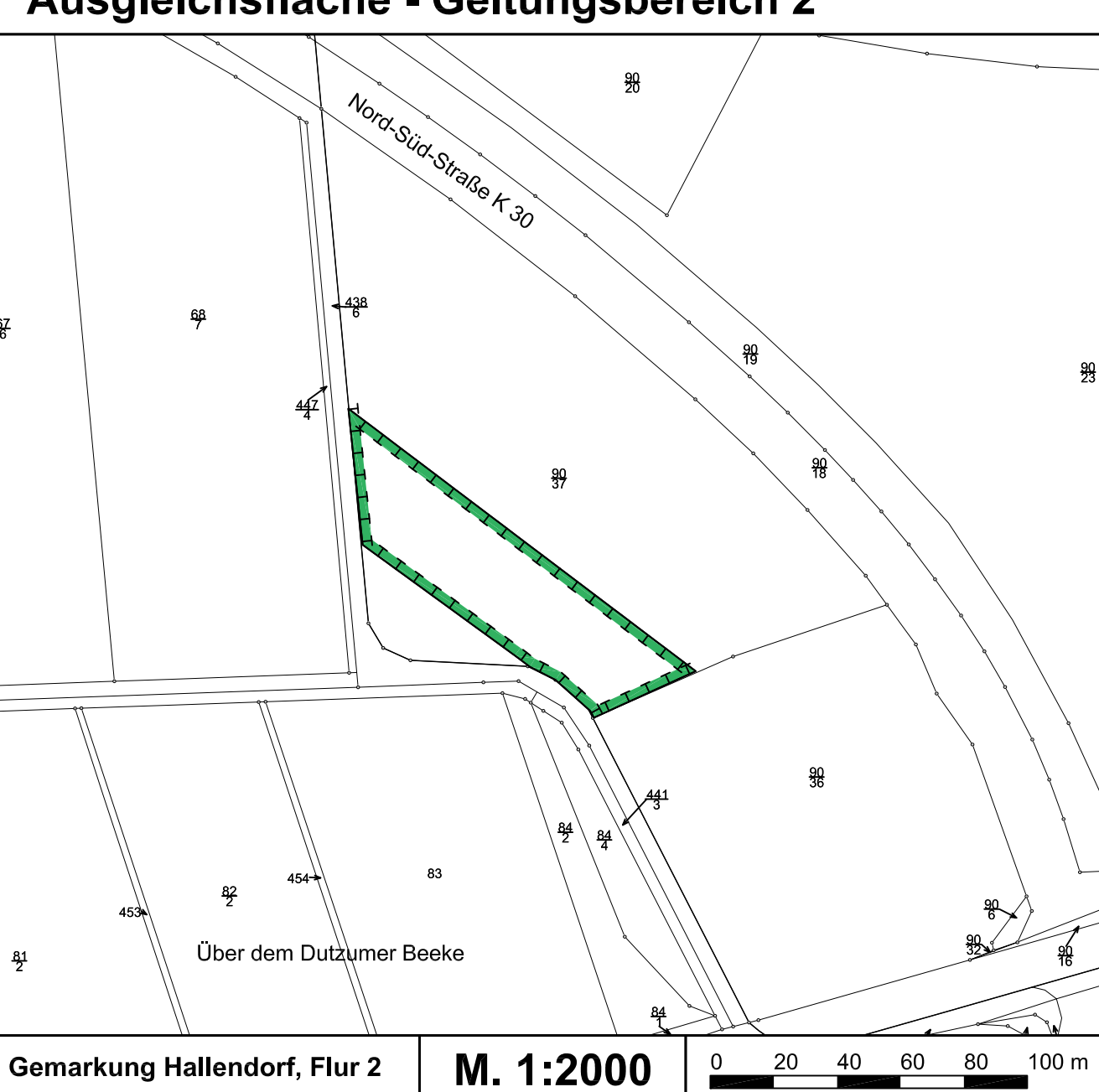
Salzgitter, am 21.12.2017
(L.S.)
Im Auftrag
gez. Kuschel

Salzgitter, am 21.12.2017
(L.S.)
Im Auftrag
gez. Wiegand
Ärztliche Vermessungsstelle

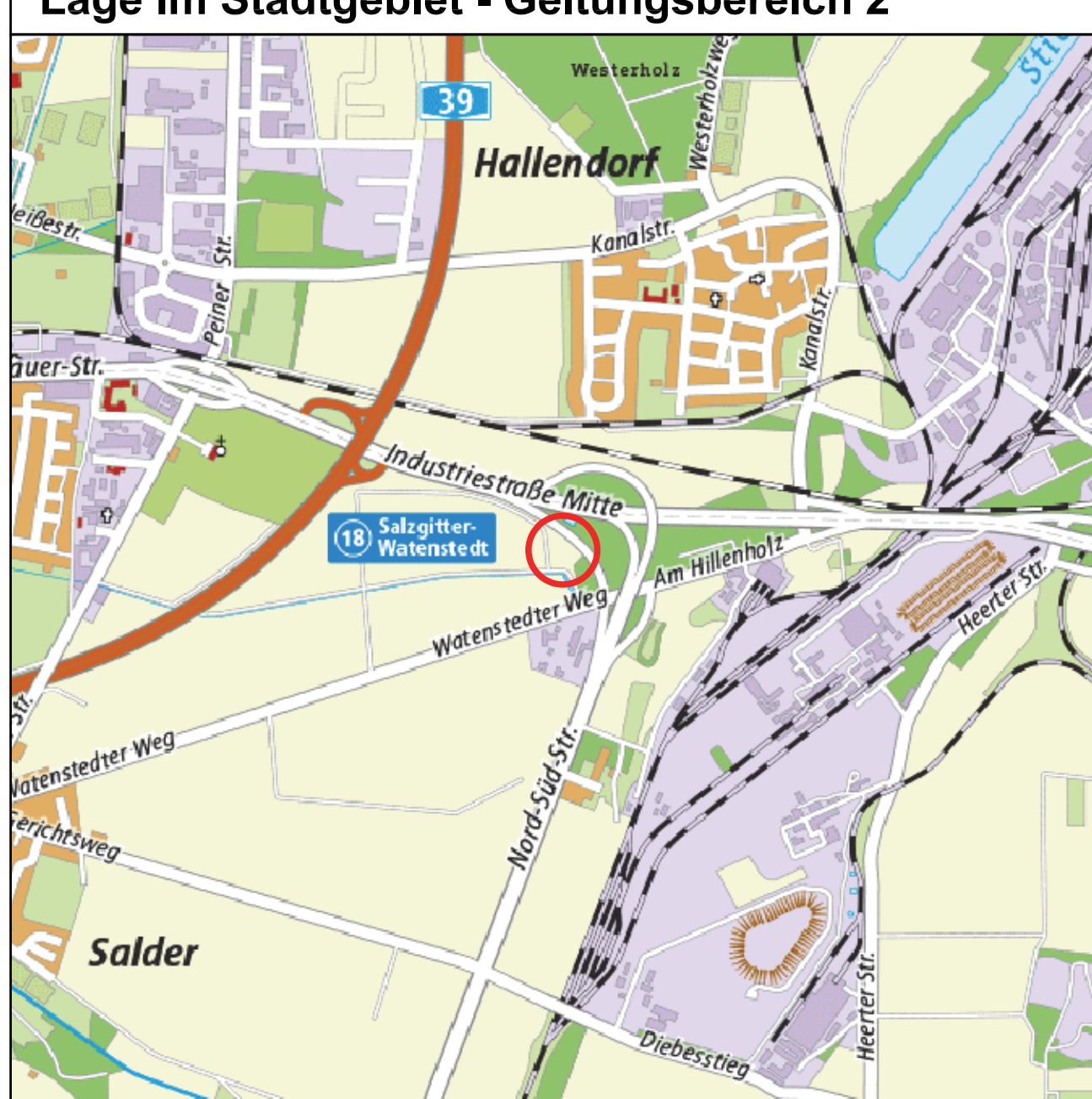
Salzgitter, am 08.02.2018
(L.S.)
Im Auftrag
gez. Kuschel

Salzgitter, am
(L.S.)
Im Auftrag
.....

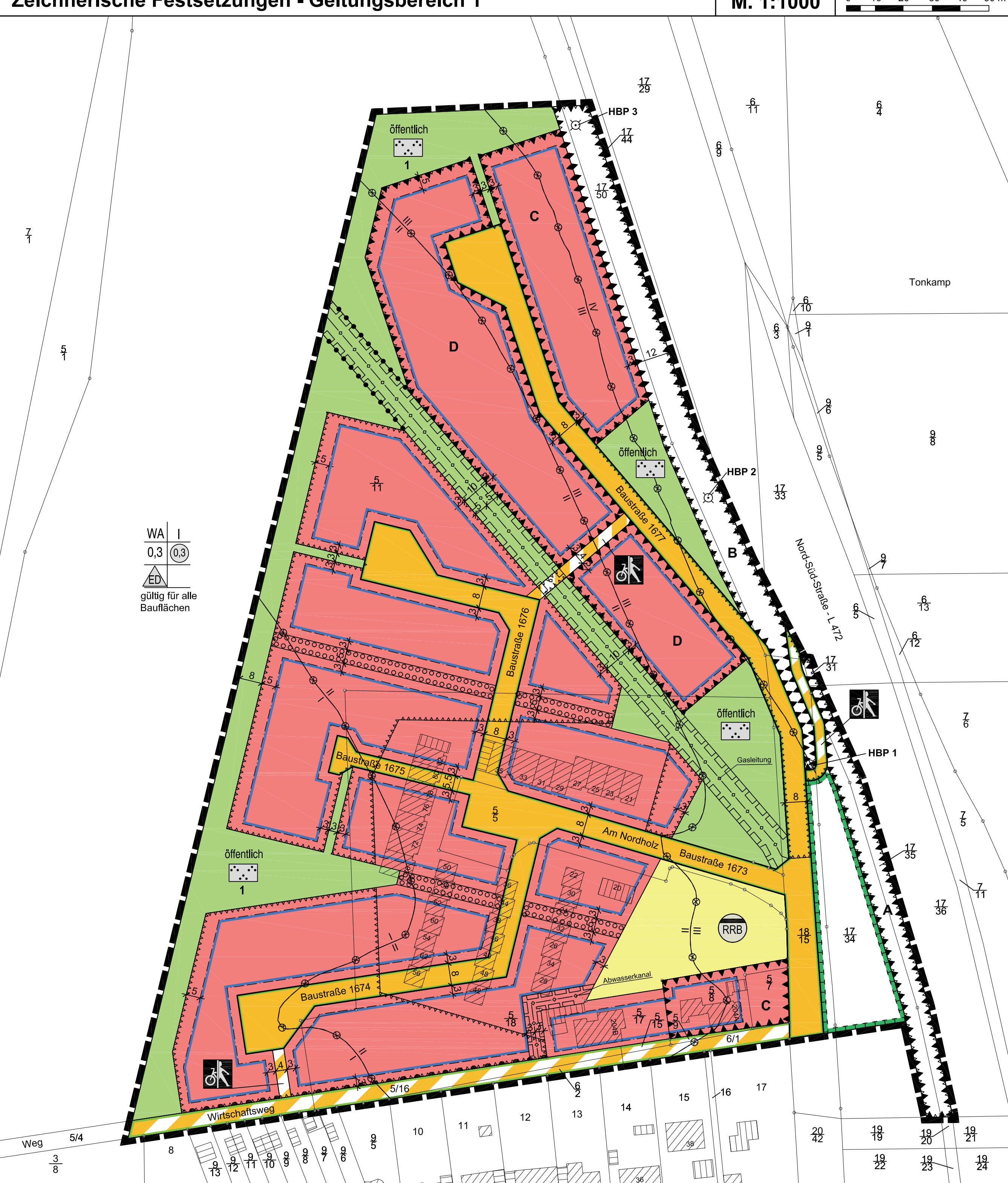
Ausgleichsfläche - Geltungsbereich 2



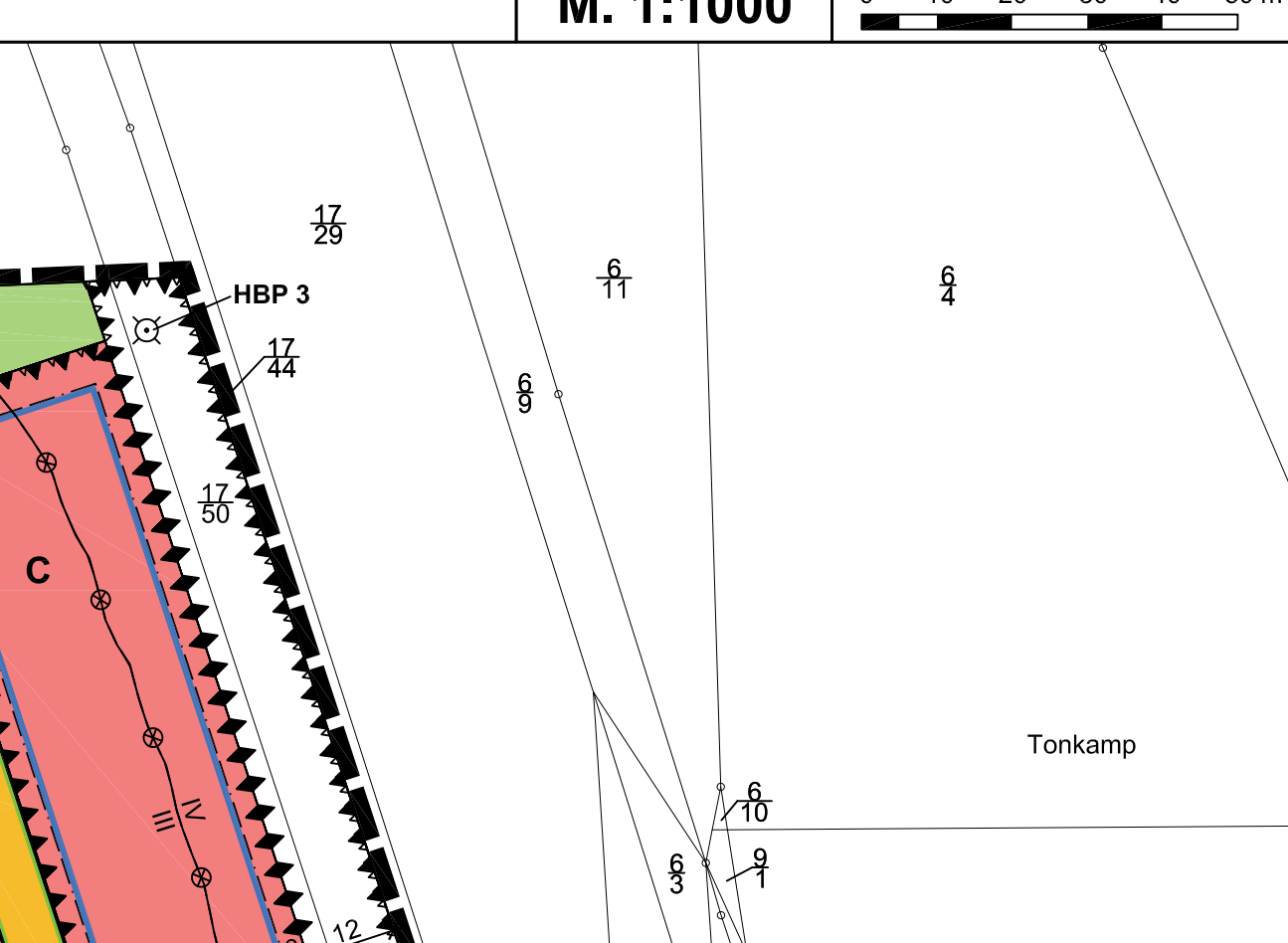
Lage im Stadtgebiet - Geltungsbereich 2



Zeichnerische Festsetzungen - Geltungsbereich 1



Lage im Stadtgebiet - Geltungsbereich 1



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,3 Geschossflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Gasleitung/Abwasserkanal unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage
- 1 Verweis auf die textlichen Festsetzungen §§ 5 und 6

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verordnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - A Verweis auf die textlichen Festsetzungen §§ 12-17
 - Umgrenzung von Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
 - Höhenbezugspunkt (HBP) für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen

- § 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- § 2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Zuwegungen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- § 3 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen mit der Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- § 4 Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- § 5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Kennzeichnung 1 sind bei einer Breite der Fläche von 8-12 m eine zweireihige Pflanzung mit einem Abstand zwischen den Reihen von mindestens 1,0 m und einem Pflanzenabstand in der Reihe 2,5 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und mittelgroßen Bäumen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:
Strauch: verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
mittelgroßer Baum: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm
Eine Liste der heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher ist in § 9 enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- § 6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Kennzeichnung 1 sind bei einer Breite der Fläche von mehr als 12 m ein mindestens dreireihige Pflanzung mit einem Abstand zwischen den Reihen von mindestens 1,0 m und einem Pflanzenabstand in der Reihe von 2,5 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und großen Bäumen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:
Strauch: verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm;
großer Baum: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm oder: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Eine Liste der heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher ist in § 9 enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- § 7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der gleichzeitigen Festsetzung eines Leitungsrechts zur Sicherung einer Gasleitung ist eine extensiv gepflegte Wiese mit zweimaliger Mahd im Jahr anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- § 8 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 10 m² der Fläche ein Baum oder Busch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Liste der heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher ist in § 9 enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- § 9 Für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:
Sträucher:
• Kornelkirsche (Cornus mas)
• Hartriegel (Cornus sanguinea)
• Hasel (Corylus avellana)
• Liguster (Ligustrum vulgare)
• Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
• Hunds-Rose (Rosa canina)
• Holunder (Sambucus nigra)
• Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Bäume:
• Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
• Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
• Feld-Ahorn (Acer campestre)
• Hain-Buche (Carpinus betulus)
• Vogelkirsche (Prunus avium)
• Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
• Eberesche (Sorbus aucuparia)
• Seidenholz (Sorbus torminalis)
- § 10 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Engeroder Straße ist durch eine natürliche Sukzession zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- § 11 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im zweiten Geltungsbereich ist als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- § 12 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung A ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m rechtwinklig bezogen auf den Fahrbahnrand der Nord-Süd-Straße, einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen, zu errichten.
- § 13 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Kennzeichnung B ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m bezogen auf das Gelände, einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen, zu errichten. Die Geländehöhen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt (HBP) bestimmt. Zwischen den Höhenbezugspunkten sind die Geländehöhen zu interpolieren. Die Höhenbezugspunkte haben folgende Höhen über Normalhöhennull (ü NHN):
HBP 1: 173,8 m ü NHN
HBP 2: 177,8 m ü NHN
HBP 3: 180,5 m ü NHN
- § 14 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung C sind bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der Südwestseite der Gebäude im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens zwei Meter hohe Abschirmmaßnahme (Wand oder Nebengebäude) nach Nordosten hin auf der gesamten Länge geschützt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- § 15 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, (Beuth Verlag/Berlin) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschalldämm-Maße R _{w, res}	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume etc.
[dB(A)]	-	[dB(A)]	[dB(A)]
≤ 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	-*	50

* Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- § 16 Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen §§ 14-15 sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- § 17 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den Kennzeichnungen C und D sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüßgüßdämmungsmaß ausgestattet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- § 18 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- § 19 Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- § 20 Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG werden außerhalb der Baugebiete kompensiert. Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) liegt in der Gemarkung Hallendorf, Flur 2, Flurstück 90/37 (teilweise) und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wird zu 43,4 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB betragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 56,6 % den Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).


Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 NBauO)

- § 21 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans.
- § 22 Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie als gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss 30°-50° betragen.
- § 23 Für geneigte Dachflächen der Hauptgebäude ist die Dacheindeckung nur in roten oder braunen Farbtönen der folgenden RAL-Farben zulässig:
Rote Farbtöne: Nr. 3002 bis 3005, 3007, 3009, 3011 und 3013
Braune Farbtöne: Nr. 8002 bis 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8024, 8025 und 8028.
Abweichend davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Wintergärten mit transparenten Dächern zulässig.
- § 24 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zum nächstgelegenen Ortsgang bzw. Grat einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Als Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt ihre Unterkante.
- § 25 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt.

Hinweise

- DIN Normen:** Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Fachgebiet Stadtplanung, Rathaus Salzgitter, 9. Etage eingesehen werden. Darüber hinaus ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).
- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Harneln-Hannover zu benachrichtigen.






Bebauungsplan

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Bad 100 für SZ-Bad "Nordholz"



Anlage 4 zur Vorlage Nr. 0945/17

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Salzgitter diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Salzgitter, am 09.01.2018 (L.S.)
gez. Klingebiel
- Oberbürgermeister -

Salzgitter, am 20.09.2017
gez. Tacke
- Stadtrat -

aufgestellt Dezernat III - Bau, Stadtplanung und Stadtentwicklung
Salzgitter, am 27.09.2017

ausgearbeitet Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Baordnung und Denkmalschutz
Salzgitter, am 20.09.2017
gez. Waldmann
- Fachdienstleiter -