

Textliche Festsetzungen

§ 1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment von mindestens 90 % der Verkaufsfläche.
Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 • Nahrungsmittel und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Feinkost, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren
 • Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel)
 • Apotheke, pharmazeutische Artikel
 • (Schnitt-) Blumen
 • Zeitungen / Zeitschriften
 Die Einzelhandelsbetriebe dürfen folgende Verkaufsflächenzahlen nicht überschreiten:
 Sondergebiet 1: 0,19; Sondergebiet 2: 0,35; Sondergebiet 3: 0,33; Sondergebiet 4: 0,21.
 Die Verkaufsflächenzahl multipliziert mit der jeweiligen Baugrundstücksgröße ergibt die maximal zulässige Verkaufsfläche.
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Prostitutionsstätten
 - Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 11 BauNVO)

§ 2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind in den Obergeschossen Beherbergungsbetriebe, Wohnungen mit Ausnahme des mit „*“ gekennzeichneten Bereichs, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Prostitutionsstätten zulässig (§ 11 BauNVO).

§ 3 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag, Berlin) sind lärmzugewandte Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'/W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' w, res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 4 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüßdämmungsmaß auszustatten sind, vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 5 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und/oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsmissionen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 6 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 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 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © Jahr 2020
 LGLN
 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Reginaldtraktion Braunschweig/Wolfsburg
 Die Planunterlage (AZ:) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom).

Satzungsbeschluss

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

Inkrafttreten

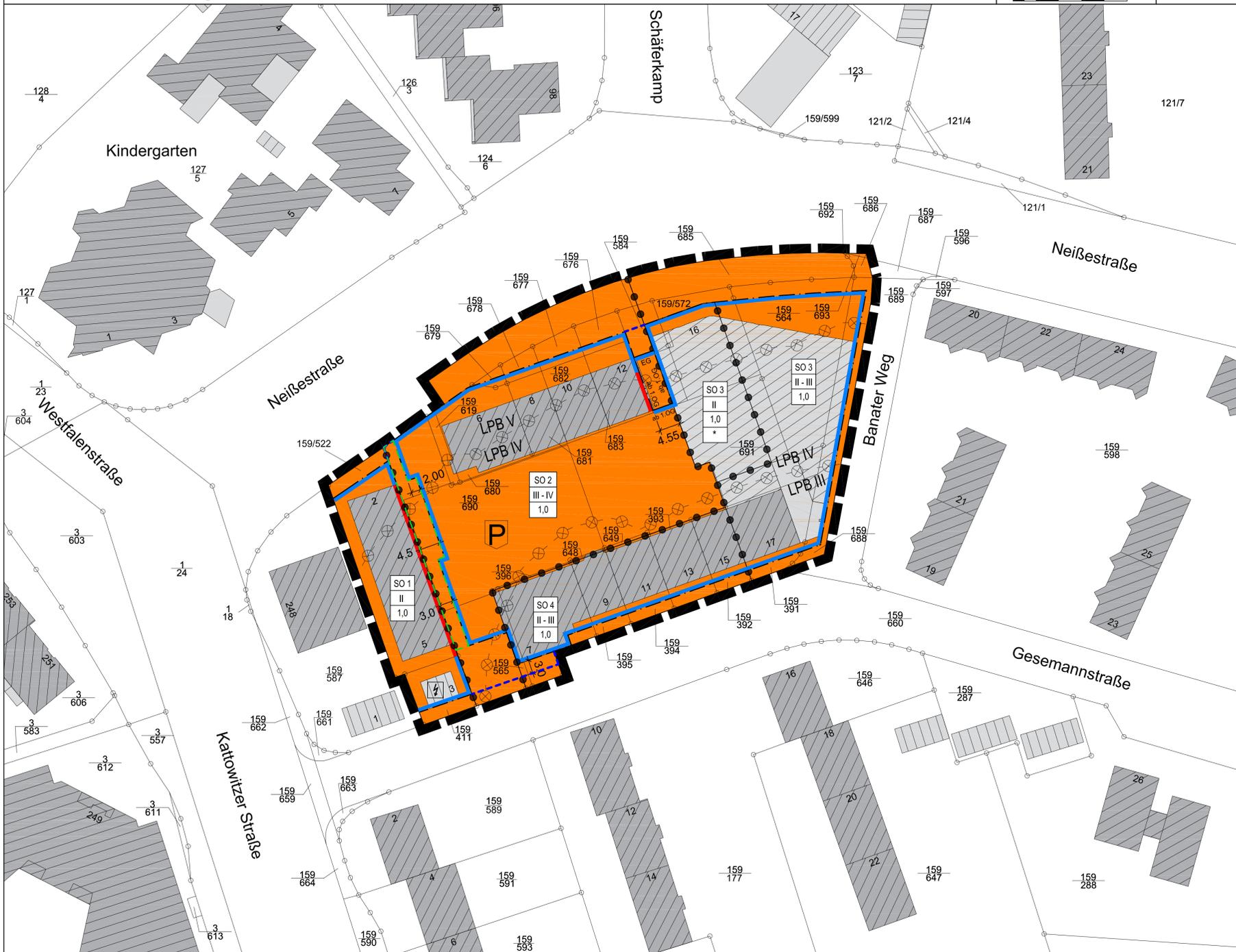
Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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	Im Auftrag						

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,0 Grundflächenzahl ***** Ausschluss Wohnen (s. textl. Festsetzung § 2)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie
Baugrenze
Baugrenze für Vordächer
IG Flächen für Tiefgaragen

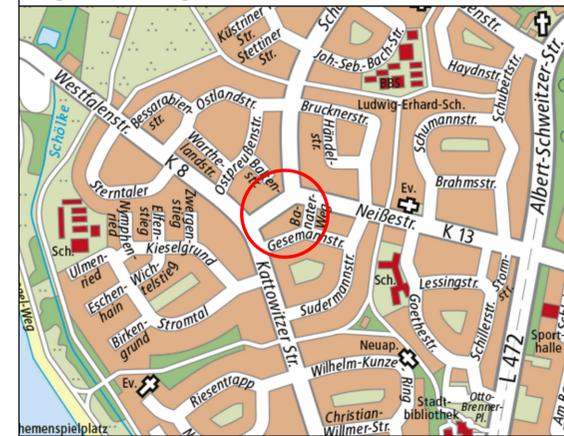
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Lärmpegelbereiche (LPB), siehe textliche Festsetzung § 4

Hinweise

- Erdfallgefahr**
 Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover weist darauf hin, dass im Plangebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko. (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ: 305-4/24 110/2-). Für Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen bzw. für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten ist die Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen und dementsprechend die Erdfallgefährdungskategorie 4 maßgebend. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind daher einzuplanen.
- DIN-Norm**
 Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte DIN-Vorschrift 4109 "Schallschutz im Städtebau" kann im Fachgebiet Stadtplanung, Rathaus Salzgitter, 9. Etage eingesehen werden.
- Kampfmittel**
 Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst BürgerService und Ordnung oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.
- Denkmalschutz**
 Die ehemalige Kirche St. Elisabeth (Neißestraße 1 + 3) ist als Prüffall (Baudenkmalnummer: 31192800) in die Denkmalliste des Landes Niedersachsen eingetragen. Der Umgebungsschutz (nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)) ist entsprechend zu berücksichtigen.
 Im Planungsbereich wurden in der Vergangenheit archäologische (Einzel-) Funde (Fundnummer: Lebenstedt FStNr. 4) gemacht. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen.

Lage im Stadtgebiet



Bebauungsplan Entwurf

Stand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Leb 161, 1. Änderung für SZ-Lebenstedt "Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße"

Anlage 2 zur Vorlage Nr.: 3036/18

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

 - Oberbürgermeister -

aufgestellt Dezernat III - Bau, Stadtplanung und Stadtentwicklung
 ausgearbeitet Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz

Salzgitter, am 11.07.24
 Salzgitter, am 11.07.24

gez. Michael Take - Stadtrat -
 gez. Waldmann - Fachdienstleiter -