

BEBAUUNGSPLAN WAT 7

SZ-WATENSTEDT - ORTSLAGE -



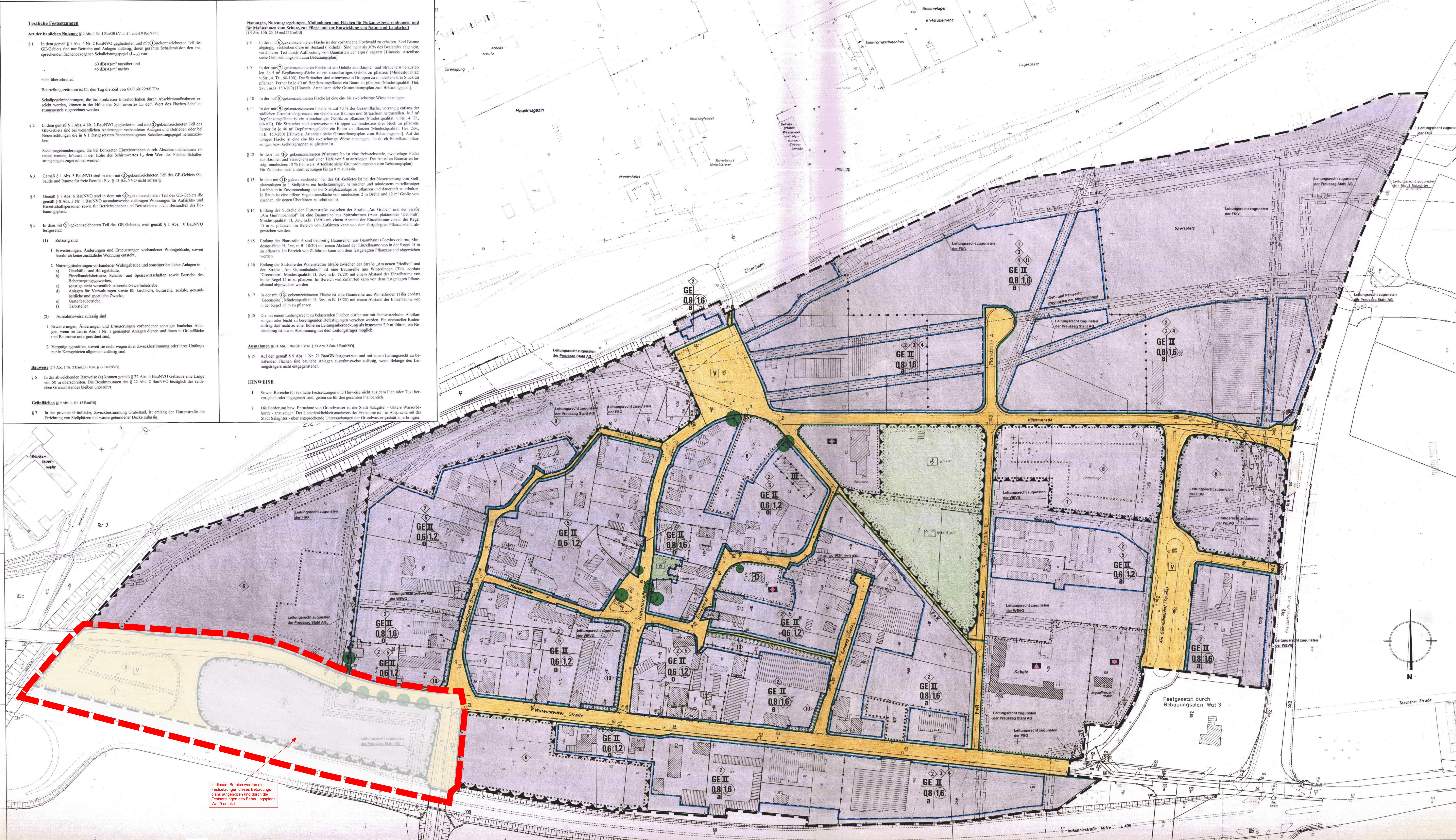
Einleitung des Satzungsverfahrens Der Rat der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2019 durch das Amtblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 02 ersichtlich bekanntgegeben. Salzgitter, am 26.06.2019 Im Auftrage 	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 04.07.2019 ersichtlich durch das Amtblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 03 bekanntgegeben. Salzgitter, am 04.07.2019 Im Auftrage 	Eingeschränkte Beteiligung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 04.07.2019 ersichtlich durch das Amtblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 03 bekanntgegeben. Salzgitter, am 04.07.2019 Im Auftrage 	Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 04.07.2019 ersichtlich durch das Amtblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 03 bekanntgegeben. Salzgitter, am 04.07.2019 Im Auftrage 	Planunterlage Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lageplans der Baugruben und -wände sowie der städtebaulichen Bedingungspläne, sowie Plänen, Karten und Zeichnungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurden. Salzgitter, am 22.07.2019 Im Auftrage 	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Salzgitter hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2019 beschlossen. Salzgitter, am 26.06.2019 Im Auftrage 	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplans tritt mit der Verkündung in Kraft. Der Rat der Stadt Salzgitter hat den Bebauungsplan am 26.06.2019 beschlossen. Salzgitter, am 26.06.2019 Im Auftrage 	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim zuständiger Behörde des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Salzgitter, am 26.06.2019 Im Auftrage 	Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Salzgitter, am 26.06.2019 Im Auftrage
--	---	--	---	---	--	---	--	---

Teilliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO)
- § 1 In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten und mit GE gekennzeichneten Teil des GE-Gebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den entsprechenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) von 60 dB(A)¹/m² tagsüber und 45 dB(A)¹/m² nachts nicht überschreitet.
- Bestandortzeitraum ist für den Tag die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr.
- Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden können, können in der Höhe des Schirmwertes L_d dem Wert des Flächen-Schallleistungspegels zugerechnet werden.
- § 2 In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten und mit GE gekennzeichneten Teil des GE-Gebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den entsprechenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) von 60 dB(A)¹/m² tagsüber und 45 dB(A)¹/m² nachts nicht überschreitet.
- Bestandortzeitraum ist für den Tag die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr.
- Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden können, können in der Höhe des Schirmwertes L_d dem Wert des Flächen-Schallleistungspegels zugerechnet werden.
- § 3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem mit GE gekennzeichneten Teil des GE-Gebiets Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO nicht zulässig.
- § 4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem mit GE gekennzeichneten Teil des GE-Gebiets die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausserhalb der zulässigen Wohnlagen für Aufstich- und Betriebsstätten sowie für Betriebsstätten und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- § 5 In dem mit GE gekennzeichneten Teil des GE-Gebiets wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt:
- Zulässig sind
 - Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener Wohngebäude, soweit hierdurch keine zusätzliche Wohnung entsteht,
 - Nutzungsänderungen vorhandener Wohngebäude und sonstiger baulicher Anlagen in
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des sonstiger gewerblicher Art,
 - Betriebshilfsbetriebe,
 - Ateliers für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Ausnahme zulässig sind
 - Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen sonstiger baulicher Anlagen, wenn sie den in Abs. 1 Nr. 1 genannten Anlagen dienen und ihnen in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Vergnügungsbetriebe, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässig sind.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO)
- § 6 In der abweichenden Bauweise (a) können gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmung des § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des vollen Grenzabstandes bleiben unberührt.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- § 7 In der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Grünland, ist entlang der Huttenstraße die Errichtung von Stellplätzen mit wassergebundener Decke zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 8 In der mit GE gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Hochwald zu erhalten. Sind Dämme abgebaut, sind diese im Bestand (Vollholz) sind mit ca. 30% des Bestandes abgebaut wird dieser Teil durch Aufforstung von Baumarten der Untergürtel (Hainbuche, Artenanteile siehe Grünflächenplan zum Bebauungsplan).
- § 9 In der mit GE gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölz aus Bäumen und Sträuchern herzustellen. Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein sträucherartiges Gehölz zu pflanzen (Mindestqualität: v. Str. 4 Tr., 60-100). Die Sträucher sind antwortend in Gruppen zu mindestens drei Stück zu pflanzen. Ferner ist je 40 m² Bepflanzungsfläche ein Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Ho. 20v, m.B. 150-200) (Hainbuche, Artenanteile siehe Grünflächenplan zum Bebauungsplan).
- § 10 In der mit GE gekennzeichneten Fläche ist eine ein- bis zweischichtige Wiese anzulegen.
- § 11 In der mit GE gekennzeichneten Fläche ist auf 40 % der Gesamtfläche, vorwiegend entlang der südlichen Grundstücksgrenzen, ein Gehölz aus Bäumen und Sträuchern herzustellen. Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein sträucherartiges Gehölz zu pflanzen (Mindestqualität: v. Str. 4 Tr., 60-100). Die Sträucher sind antwortend in Gruppen zu mindestens drei Stück zu pflanzen. Ferner ist je 40 m² Bepflanzungsfläche ein Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Ho. 20v, m.B. 150-200) (Hainbuche, Artenanteile siehe Grünflächenplan zum Bebauungsplan).
- § 12 In dem mit GE gekennzeichneten Planarbeits ist eine freischwimmende, zweischichtige Hecke aus Hecken und Sträuchern auf einer Tiefe von 5 m anzulegen. Der Anteil an Baumarten beträgt mindestens 10 % (Hainbuche, Artenanteile siehe Grünflächenplan zum Bebauungsplan). Für Zufahrten sind Unterbrechungen bis zu 8 m zulässig.
- § 13 In dem mit GE gekennzeichneten Teil des GE-Gebiets ist bei der Neuerichtung von Stellplätzen je 4 Stellplätze ein holzartiger, heimischer und mindestens mittelhocher Laubbäum in Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und darauf zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und 12 m Größe vorzusehen, die gegen Überfahren zu schützen ist.
- § 14 Entlang der Südseite der Huttenstraße zwischen der Straße „Am Graben“ und der Straße „Am Gumbelhof“ ist eine Baumreihe aus Spitzahorn (Acer platanoides „Deborah“), Mindestqualität: H. 30v, m.B. 18/20) mit einem Abstand der Einzelebäume von in der Regel 15 m zu pflanzen. Im Bereich von Zufahrten kann von dem festgelegten Pflanzenabstand abgewichen werden.
- § 15 Entlang der Planstraße A und beidseitig Baumreihen aus Buchen (Corylus colurna, Mindestqualität: H. 30v, m.B. 18/20) mit einem Abstand der Einzelebäume von in der Regel 15 m zu pflanzen. Im Bereich von Zufahrten kann von dem festgelegten Pflanzenabstand abgewichen werden.
- § 16 Entlang der Südseite der Watenstedter Straße zwischen der Straße „Am neuen Friedhof“ und der Straße „Am Gumbelhof“ ist eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata „Greengate“), Mindestqualität: H. 30v, m.B. 18/20) mit einem Abstand der Einzelebäume von in der Regel 15 m zu pflanzen. Im Bereich von Zufahrten kann von dem festgelegten Pflanzenabstand abgewichen werden.
- § 17 In der mit GE gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata „Greengate“), Mindestqualität: H. 30v, m.B. 18/20) mit einem Abstand der Einzelebäume von in der Regel 15 m zu pflanzen.
- § 18 Die mit einem Leitungsrecht zu betrieblichen Flächen dürfen nur mit flächenbezogenen Anlagen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Ein eventueller Bodenauflauf darf nicht zu einer höheren Leitungsbedeckung als insgesamt 2,0 m führen, die Bodenauflauf ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich.
- Ausnahmen** (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- § 19 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit einem Leitungsrecht zu betrieblichen Flächen sind bauliche Anlagen ausserhalb der Festsetzung, wenn Beträge des Leitungsrichters nicht entgegenstehen.
- HINWEISE**
- Soweit Bereiche für Teilliche Festsetzungen und Hinweise nicht aus dem Plan oder Text hervorgehen oder abgegrenzt sind, gelten sie für den gesamten Planbereich.
 - Die Forderung bzw. Entnahme von Grundwasser ist der Stadt Salzgitter - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Der Umweltschutzbehörden der Erhaltung ist - in Absprache mit der Stadt Salzgitter - über entsprechende Untersuchungen der Grundwasserqualität zu informieren.



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VON 1990

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

GE II Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 15 bis 21a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 12 Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise
 a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung § 5)
 — Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
 Besondere Zweckbestimmung
 Schule
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie (die erstreckt sich mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenhängend)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 F+R Fuß- und Radweg
 Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Grünland
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage
 Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 15 Abs. 5 BauNVO)
 Zugehörigkeitslinien für Baugruben
 Textliche Festsetzung



BEBAUUNGSPLAN Wat 7 SZ-WATENSTEDT - ORTSLAGE - M 1:1000

Anlage 9 zur Vorlage Nr. 3055/18

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Salzgitter diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Salzgitter, am 9.10.18

Oberbürgermeister
 Leiter des Stadtplanungsamts
 Baubeauftragter
 Stadtplaner

In diesem Bereich werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufzuheben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Wat 7 ersetzt.