## 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 bekanntgemacht.

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

**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 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

**Eingeschränkte Beteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und das vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

**Planunterlage**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 28.06.203).

Wolfenbüttel, den .....

Im Auftrag

.....
Öffentlich best. Verm.-Ing.

**Erneute Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und die e r n e u t e öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB (mit der Einschränkung des 2. Halbsatzes) beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben e r n e u t vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

**Satzungsbeschluss**

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

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

**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. .... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans n i c h t geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Salzgitter, den .....

Im Auftrag

.....

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

### Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Fernmeldekabel unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume erhalten

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

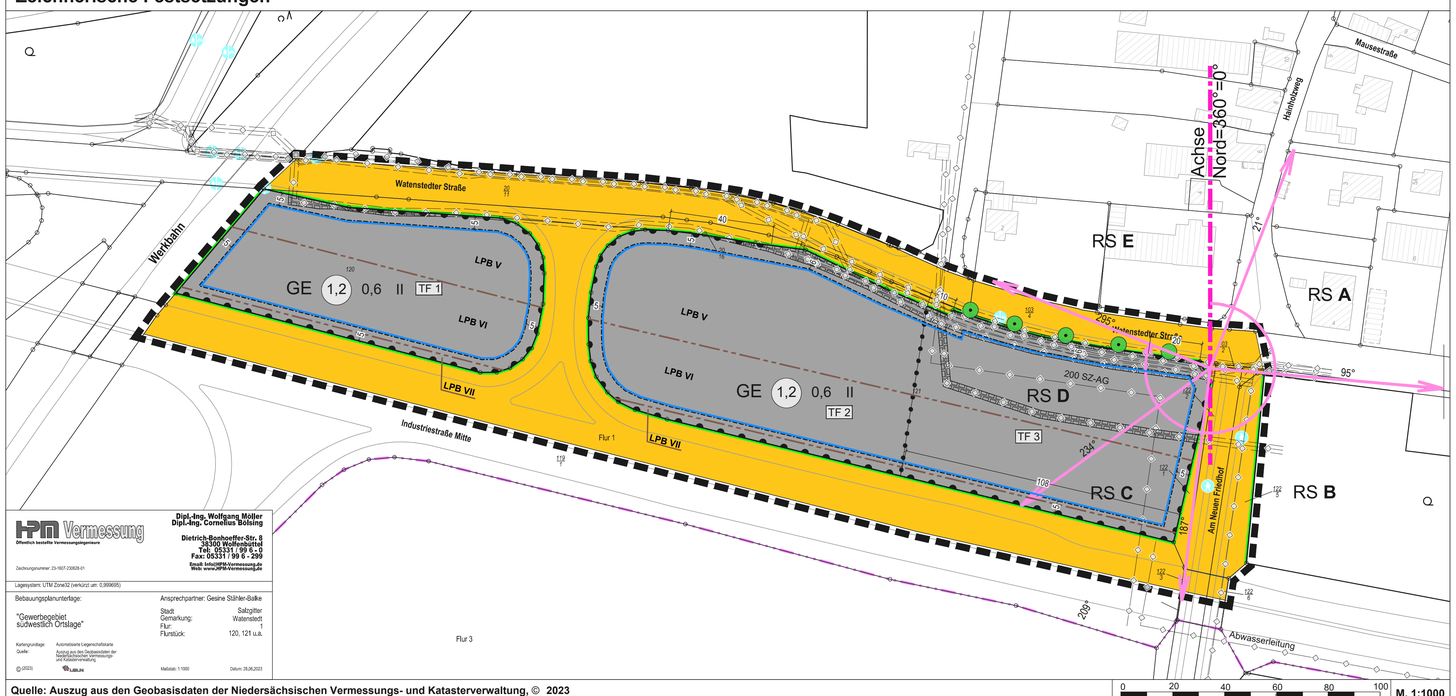
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsträger

Richtungssektoren, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
Bezugspunkt-Koordinaten (UTM32ETRS89) x=(32)596018,89 / y=5778267,25

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2

LPB VI
LPB VII
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

## Zeichnerische Festsetzungen




HPM Vermessung
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
Dipl.-Ing. Cornelius Bolsing

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38300 Wolfenbüttel
Tel.: 05331 99 5 - 0
Fax: 05331 99 5 - 299
Email: info@HPM-Vermessung.de
Web: www.HPM-Vermessung.de

Zeichnungsnummer: 23-1607-230628-01

Lagesystem: UTM Zone32 (verknüpft am: 0.9996695)

Bebauungsplanunterlage:
"Gewerbegebiet südwestlich Ortslage"

Ansprechpartner: Gesine Stähler-Balke

Stadt: Salzgitter
Gemarkung: Watenstedt
Flur: 1
Flurstück: 120, 121 u.a.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© (2023) LGLN

Maßstab: 1:1000
Datum: 28.06.2023

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023**

## Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

1. Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind in dem Gewerbegebiet unzulässig.

2. Das Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften schalltechnisch gegliedert.

   Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | $L_{EK}$, tags 6.00 - 22.00 Uhr | $L_{EK}$, nachts 22.00 - 6.00 Uhr |
|---|---|---|
| TF 1 | 53 | 45 |
| TF 2 | 56 | 47 |
| TF 3 | 60 | 50 |

   Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
   Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
   Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK}$, zus.

| Teil-fläche | Richtungssektor [A] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N | Richtungssektor [B] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N | Richtungssektor [C] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N | Richtungssektor [D] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N | Richtungssektor [E] Zusatzkontingent EK,zus,T / EK,zus,N |
|---|---|---|---|---|---|
| **TF1** | 10 / 4 | 10 / 8 | 0 / 9 | 10 / 7 | 6 / 0 |
| **TF2** | 10 / 4 | 10 / 8 | 0 / 9 | 10 / 7 | 6 / 0 |
| **TF3** | 10 / 4 | 10 / 8 | 0 / 9 | 10 / 7 | 6 / 0 |

   Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.
   Schallpegelminderungen die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
   Der Einzelnachweis ist zulässig.

3. In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

4. In dem Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

5. In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

6. In dem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe der Nutzungsarten „Bordell" und „Sexshop" (Einzelhandelsgeschäft mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment) nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

   **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich.

7. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel **V - VII** vorzusehen.

8. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden. Hierzu zählt u.a., dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt oder bauliche Maßnahmen, Eigenabschirmung, etc. erreicht werden.

**Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Rückhaltemaßnahme darf einen Wert von 1 (l/s) pro ha nicht überschreiten.

   Hierzu erforderliche zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter (z.B. LED Leuchten mit 3000k oder weniger) zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 (spritzwassergeschützt) aufweisen.

**Ausnahmen** (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

11. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Leitungsträgers nicht entgegenstehen.

## Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Husarenstraße 75, 38102 Braunschweig unverzüglich gemeldet werden.
   Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
   Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb Besonders hingewiesen.

2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldlerche und anderer Brutvögel der Ackerlandschaften, ist die Bauphase außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtphase der betroffenen Vogelarten durchzuführen bzw. vor Beginn der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen (Abschieben des Oberbodens und Freihalten der Flächen von Vegetation bis zum Baubeginn) durchzuführen.

3. Um ein Einwandern von Feldhamstern zu vermeiden, sollte auf der Fläche der Oberboden abgeschoben oder eine Schwarzbrache eingerichtet werden. Die Bodenoberfläche sollte bis zum Baubeginn bzw. bis zur endgültigen Bebauung dauerhaft vegetationsfrei gehalten werden.

4. Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln. Vor Baufeldfreimachung bzw. Bautätigkeiten hat eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.

5. DIN-Normen: Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können im Fachgebiet Stadtplanung, Rathaus Salzgitter, 9. Etage eingesehen werden.
   Darüber hinaus ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als technische Baubestimmung durch die Niedersächsische Staatskanzlei bekannt gegeben worden (Nds. Ministerialblatt 1991, S.259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941, geändert Nds. Ministerialblatt 2020 Nr. 36/a, S.15).

## Lage im Stadtgebiet

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

# Bebauungsplan

## Entwurf

**Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

## Wat 9
## für SZ-Watenstedt
## "Gewerbegebiet südwestlich Ortslage"

**Anlage 3 zur Vorlage Nr.: 3055/18**

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Salzgitter den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Salzgitter, den .....

.....
- Oberbürgermeister -

**aufgestellt Dezernat III-**
**Bau, Stadtplaung und Stadtentwicklung**

Salzgitter, am 26.08.24

gez. Michael Tacke
- Stadtrat -

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig