

Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13.12.2017 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 30 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 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 22.07.2020 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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 01.12.2020 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 30.12.2020 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 36 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2020 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften

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

Salzgitter, am 07.12.2020 (L.S.)	Im Auftrag gez. Wiesner	Salzgitter, am 07.12.2020 (L.S.)	Im Auftrag gez. Wiesner	Salzgitter, den 20.11.2020 (L.S.)	Im Auftrag gez. Janietz Amtliche Vermessungsstelle	Salzgitter, am 07.12.2020 (L.S.)	Im Auftrag gez. Wiesner	Salzgitter, am 06.01.2021 (L.S.)	Im Auftrag gez. Wiesner	Salzgitter, am (L.S.)	Im Auftrag gez. Wiesner
-------------------------------------	----------------------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------------------	----------------------------	-------------------------------------	----------------------------	--------------------------------	----------------------------

Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

12 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

BH 100 m ü. NN Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull

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

0 Offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

— Öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsgrün

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

— Flächen für Versorgungsanlagen

RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

— Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

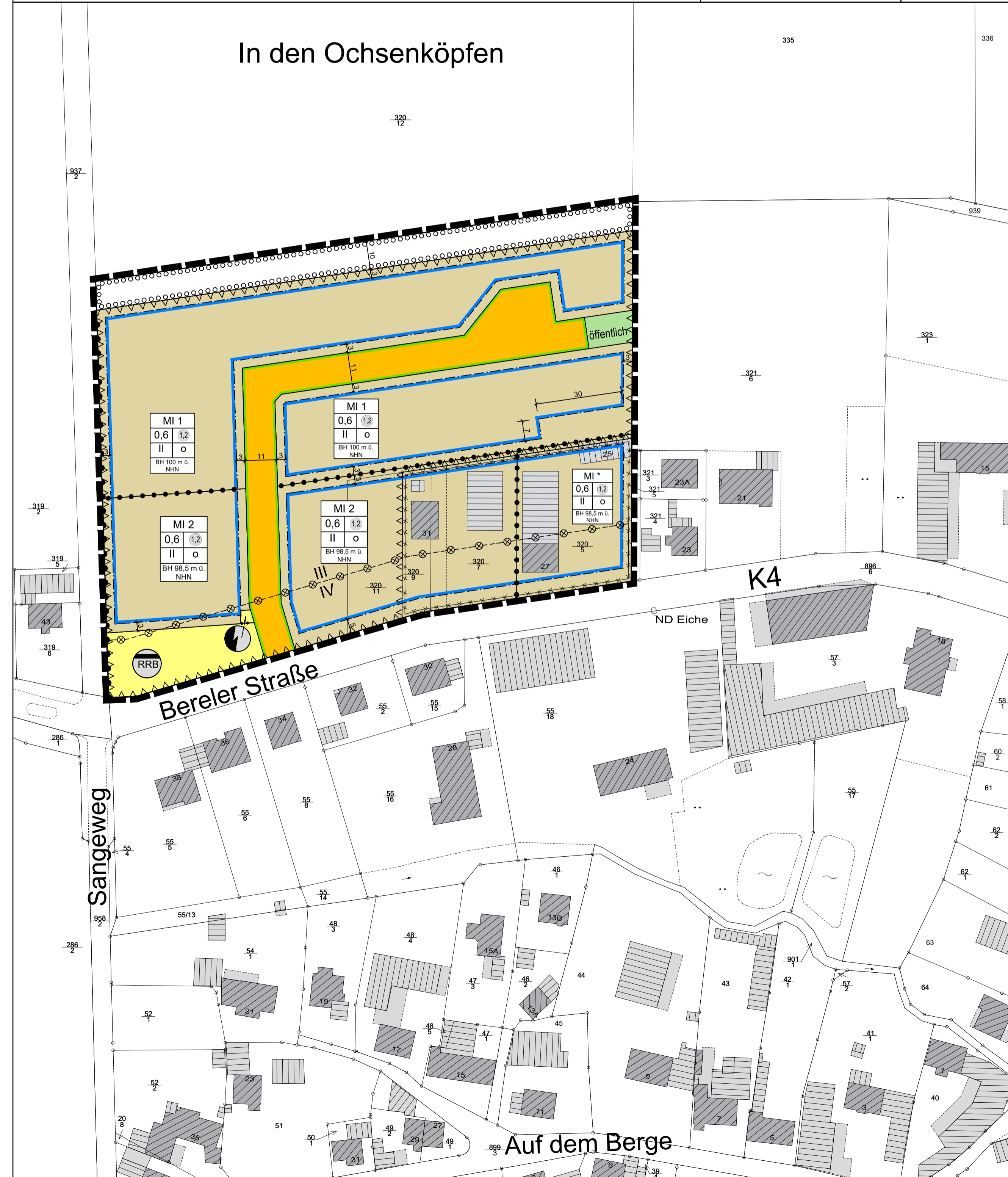
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezugshöhe)

— Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen ohne örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

— Umgrenzung von Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zeichnerische Festsetzungen - Geltungsbereich 1



Textliche Festsetzungen

- Im gesamten Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI* ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Landmaschinentechnikbetriebs allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
- Die Traufhöhe (TH) darf 6 Meter, gemessen von der Bezugshöhe (BH), nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut, Dachgauben und Zwerchdächer, deren Länge weniger als 1/3 der Firstlänge beträgt, sind von den Regelungen der Traufhöhe ausgenommen.
Die Firsthöhe (FH) darf 10,5 Meter, gemessen von der Bezugshöhe, nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Bezugshöhe und der äußeren, obersten Schnittkante zweier Dachflächen. Die Firsthöhe gilt für Haupt- und Nebendächer. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO i.V. m. § 18 BauNVO)
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 12 Abs.1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Zuwegungen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen und als Baum-/Strauchhecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - Folgende Bäume sind zu verwenden:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Grauweide (Salix cinerea)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Folgende Sträucher sind zu verwenden:
 - Faulbaum (Frangula alnus)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Grauweide (Salix cinerea)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Folgende Qualitäten sind zu verwenden:
 - Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 - Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cmZwischen den einzelnen Pflanzungen ist ein Abstand von einem Meter einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist landschaftsgerecht und naturnah anzulegen. Die Eingrünung des technisch geprägten Beckens ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im zweiten und dritten Geltungsbereich sind der natürlichen Eigenentwicklung in der Gewässerzone zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 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:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w, res} [dB]
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
- 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.
Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raumbelüftung ist in Schlafräumen und Kinderzimmern eine zusätzliche, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtung (bspw. schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) zu installieren, die einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet („fensterunabhängige Lüftungseinrichtung“). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Bereiche Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) sind nur auf der von der Bereler Straße abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 Meter hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Ausnahmen von den Textlichen Festsetzungen § 9 und § 10 sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Beuth Verlag, Berlin) reduziert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG werden zum Teil außerhalb des Baugebietes kompensiert. Die Ausgleichsflächen liegen in der städtischen Okokontofläche Nr. 8 (Königsfläche) in der Gemarkung Reppner Flur 5, Flurstück 150/2

Textliche Festsetzungen

und sind als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Geltungsbereiche 2 und 3). Die Ausgleichsmaßnahme wird zu 23% den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 77 % den Bauflächen zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

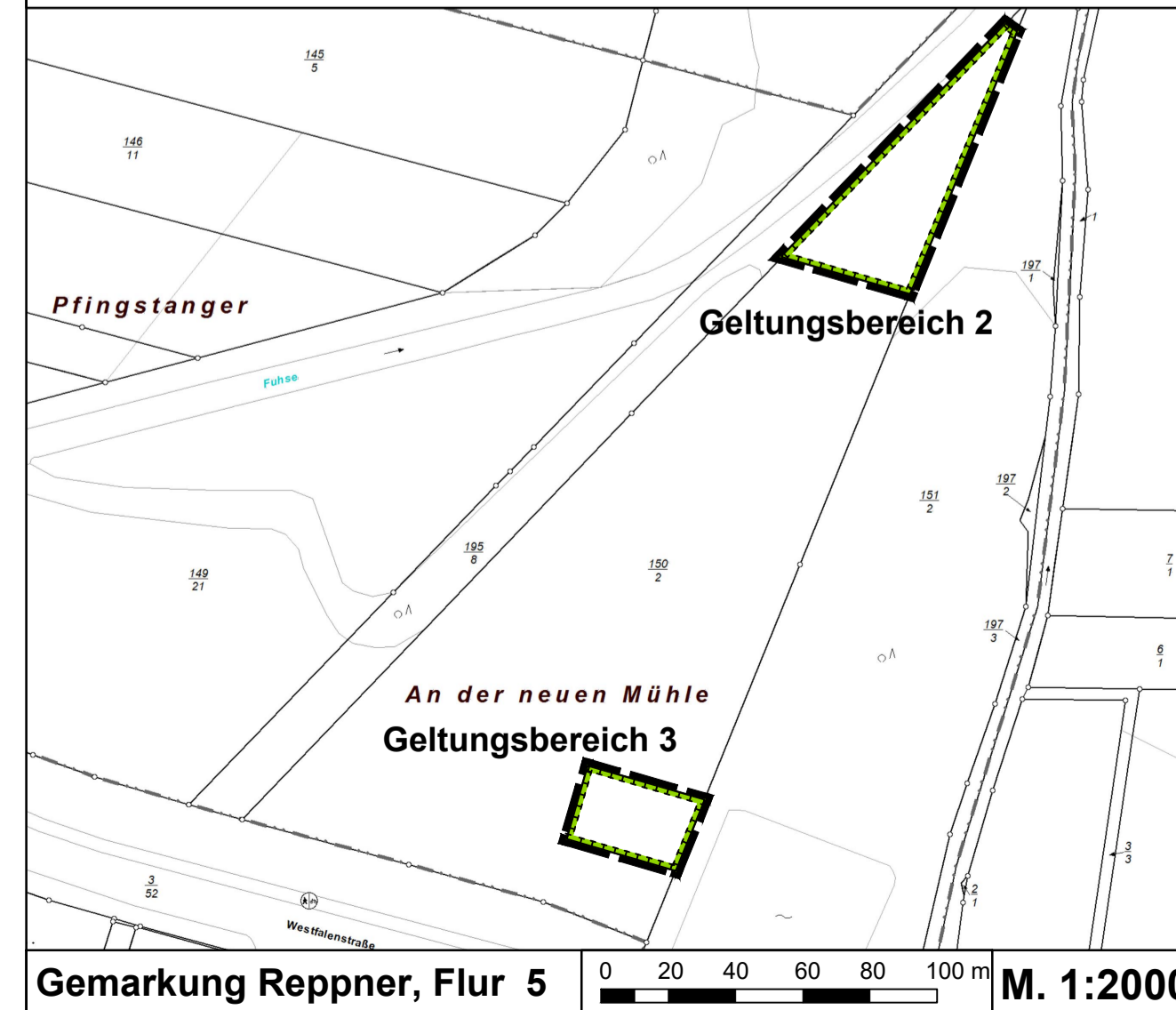
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 NBauO)

- Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gilt für das gesamte Mischgebiet (MI). Davon ausgenommen ist die Fläche, die mit der Umgrenzung von Flächen ohne örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gekennzeichnet ist.
- Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach mit einer Dachneigung von 35° bis 70° zulässig.
Dächer von Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach und Puttdach mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.
- Für alle Dachflächen ist die Dacheindeckung nur in roten oder braunen Farbtönen der folgenden RAL-Farben und deren Zwischenfarben zulässig:
Rote Farbtöne: Nr. 3003, 3004, 3006, 3007, 3009, 3011, 3013
Braune Farbtöne: Nr. 8004, 8012, 8015
Abweichend davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen mit transparenten Dächern zulässig. Metall-eindeckungen sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1 Meter zum nächstgelegenen Ortsgang bzw. Grat einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Als Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt ihre Unterkante.
- 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. Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- 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 das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben worden (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).
- Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover oder die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachdienst BürgerService und Ordnung zu benachrichtigen.
- Immissionen aus der Landwirtschaft: Es grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, von denen durch Bewirtschaftung Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche etc.) ausgehen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Archäologischem Denkmalpflege: Da in der weiteren Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind, sind Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn dem ehrenamtlich Beauftragten der Archäologischen Arbeitsgemeinschaft Salzgitter e.V. oder der Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen.
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohlensammungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (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, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.
- Umgebungsschutz von Baudenkmalen: Bei den Gebäuden in der Bereler Straße 15, 24 und 30 handelt es sich um Baudenkmale, die den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen. Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft sind deren Umgebungsschutz zu berücksichtigen (§ 8 Satz 1 NDSchG). Eine frühzeitige Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter wird empfohlen.

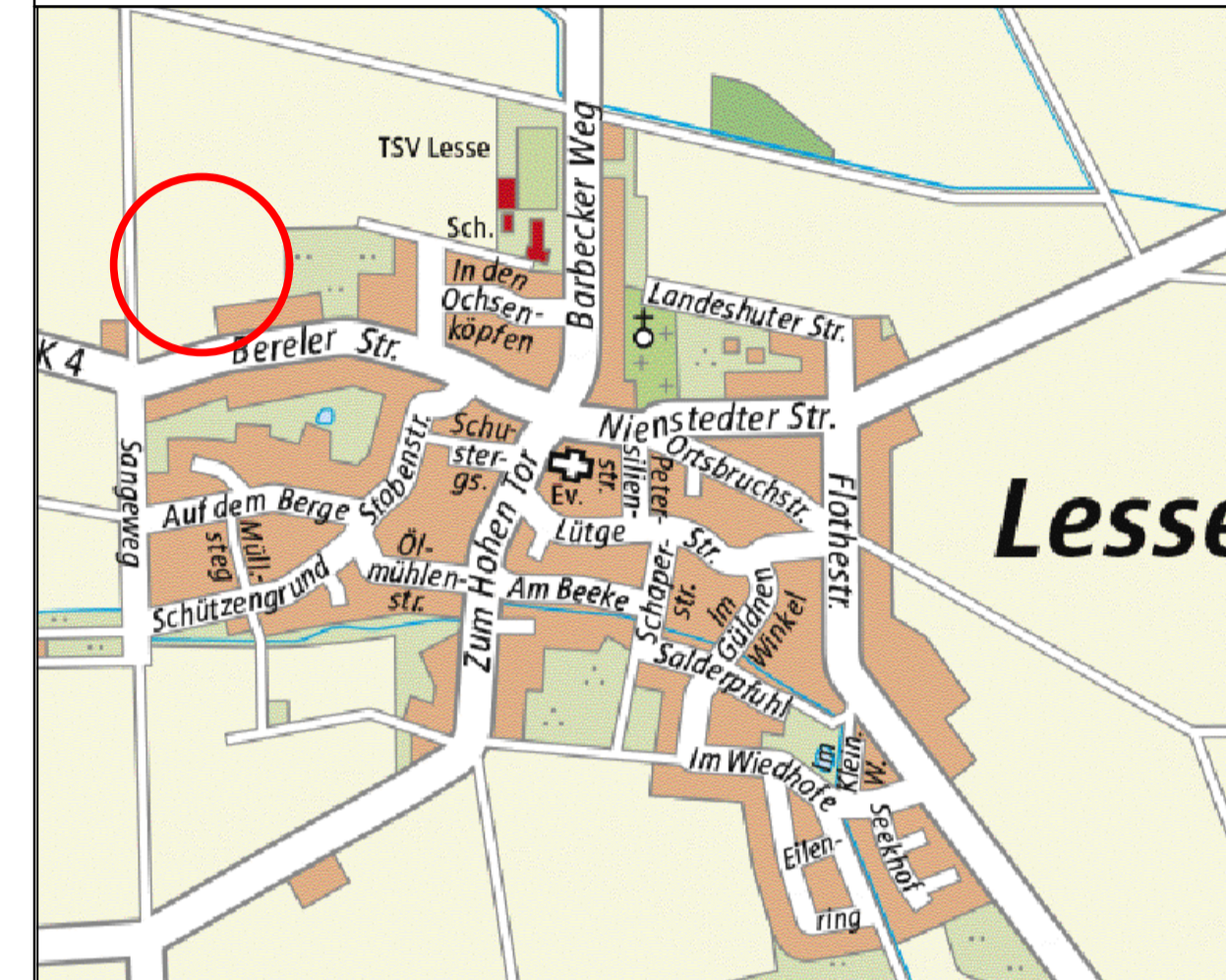
Ausgleichsflächen - Geltungsbereiche 2 und 3



Lage im Stadtgebiet - Geltungsbereiche 2 und 3



Lage im Stadtgebiet - Geltungsbereich 1



Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

Bebauungsplan

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Les 8

für SZ-Lesse

"Nördlich Bereler Straße"

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 16.12.2020 (L.S.) gez. Klingebiel
- Oberbürgermeister -

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

Salzgitter, am 14.12.2020
Salzgitter, am 11.12.2020

gez. Michael Tacke
- Stadtrat -

gez. Waldmann
- Fachdienstleiter -