

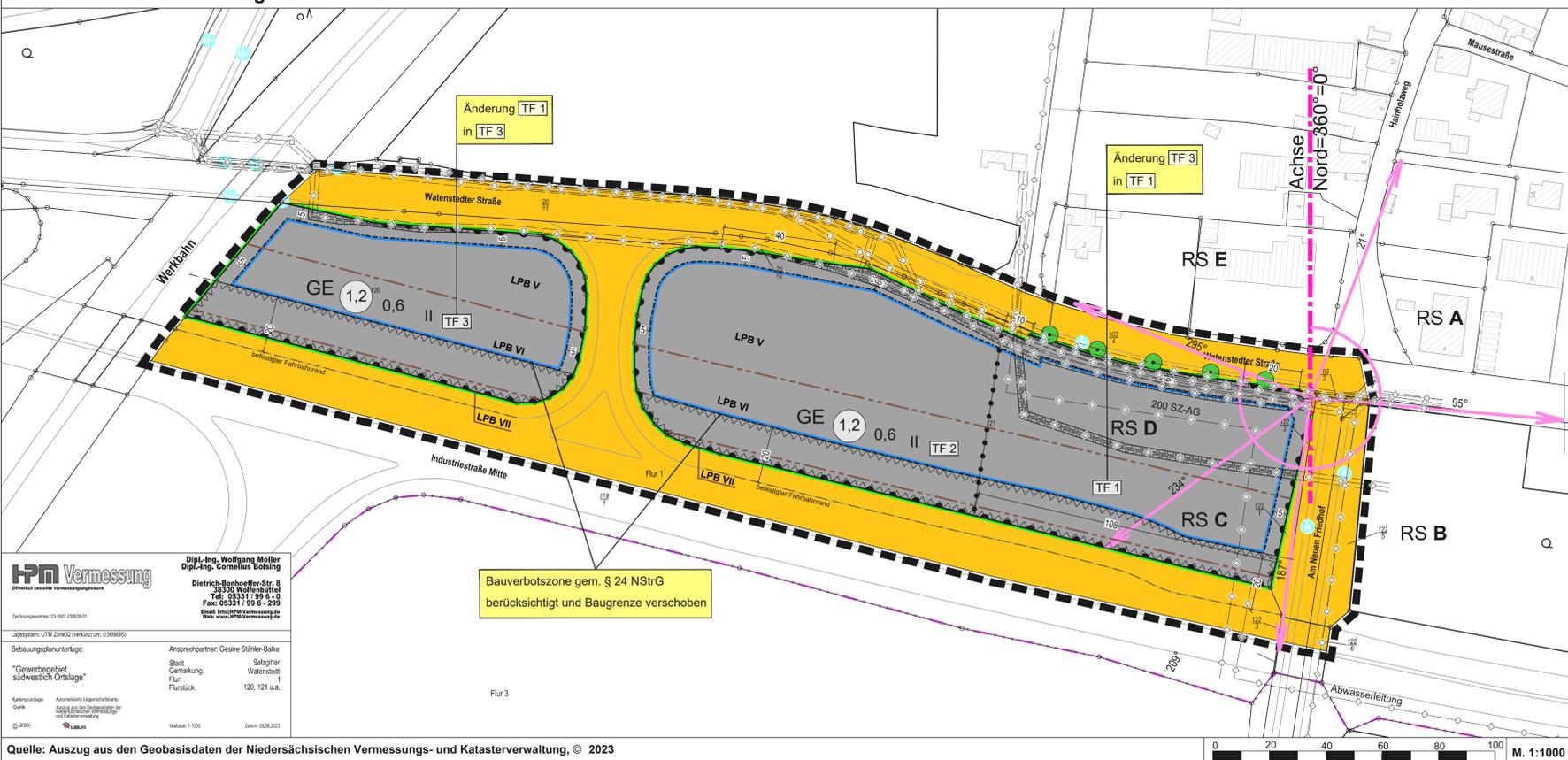
## Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens	Öffentliche Auslegung	Eingeschränkte Beteiligung	Planunterlage	Erneute Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Verletzung von Vorschriften
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.	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.	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 1 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 28.06.2023).	Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und die 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 v o m ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.	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.	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.	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 .....	Salzgitter, den .....	Salzgitter, den .....	Wolfenbüttel, den .....	Salzgitter, den .....	Salzgitter, den .....	Salzgitter, den .....	Salzgitter, den .....
Im Auftrag .....	Im Auftrag .....	Im Auftrag .....	Im Auftrag .....	Im Auftrag .....	Im Auftrag .....	Im Auftrag .....	Im Auftrag .....
			Öffentlich best. Verm.-Ing. ....				

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen
<b>GE</b> Gewerbegebiete	Straßenverkehrsflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Straßenbegrenzungslinie	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsträger
Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Richtungssektoren, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2 Bezugspunkt-Koordinaten (UTM32ETRS89) x=(32)596018,89 / y=5778267,25
Grundflächenzahl	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, s. textl. Festsetzungen Ziff. 2
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Fernmeldekabel unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Baugrenze	Bäume erhalten	Änderungen zu 4a (3) BauGB

## Zeichnerische Festsetzungen



## Textliche Festsetzungen

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

- Stoffalbetriebe 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.
- 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; GMBI. 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 ("Geräuschkontingenterung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und bebauungszeit-spezifischen flächenbezogenen Zusatzkontingente  $L_{EK}$ , zus.

Teilfläche	Richtungssektor [A] Zusatzkontingent EK_zus1 / EK_zusN	Richtungssektor [B] Zusatzkontingent EK_zus1 / EK_zusN	Richtungssektor [C] Zusatzkontingent EK_zus1 / EK_zusN	Richtungssektor [D] Zusatzkontingent EK_zus1 / EK_zusN	Richtungssektor [E] Zusatzkontingent EK_zus1 / EK_zusN
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 Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Einzelnachweis ist zulässig.

- In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 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).
- In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In dem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe der Nutzungsarten „Bordell“ und „Sexshop“ (Einzelhandelsgeschäft mit überwiegend 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.

- 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.
- 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)

- Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder zwischenspeichern. 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)

- Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachaktive Insekten und Falter (z.B. LED Leuchten mit 3000K oder weniger) zulässig. Die Leuchten sind mit geschlossenem Gehäuse zu versehen, deren Oberflächentemperatur maximal 60 Grad Celsius erreichen darf. Die Lichtwirkung hat nur auf die zu beleuchtende Fläche zu erfolgen. Zusätzlich hat eine helligkeits- und nutzungsangepasste Lichtsteuerung zu erfolgen.

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

- 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**

- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleensammlungen, 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 Besondere hingewiesen.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Feldernde 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.
- 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.
- Für das Plangebiet besteht der Verdacht auf das Vorkommen von Kampfmitteln. Vor Baufeldfreimachung bzw. Bautätigkeiten hat eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.
- Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStRG ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.
- 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

## Lage im Stadtgebiet



# Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB

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

Anlage ... zur Vorlage Nr.: ...../.....

**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, Stadtplanung und Stadtentwicklung**

Salzgitter, am .....

- Stadtrat -

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

Braunschweig, am .....

Planverfasser