

# Verfahrensvermerke

**Einleitung des Satzungsverfahrens**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 27.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.07.2006 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 15 ortsüblich bekanntgemacht.

Salzgitter, am 17.02.2010  
Im Auftrag  
gez. H. Kuschel

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 24.03.2009 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 23.04.2009 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 7 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.05.2009 bis 05.06.2009 öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, am 17.02.2010  
Im Auftrag  
gez. H. Kuschel

**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, am .....  
Im Auftrag

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 27.11.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Salzgitter, am 18.12.2009  
Im Auftrag  
gez. Thomas

**Erneute Auslegung**  
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 zweiten 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 vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, am .....  
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 28.10.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzgitter, am 17.02.2010  
Im Auftrag  
gez. H. Kuschel

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.02.2010 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 2 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 11.02.2010 rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, am 17.02.2010  
Im Auftrag  
gez. H. Kuschel

**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

# Lage im Stadtgebiet



# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**Überschreitung der Grundflächenzahl**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. (Rechtsgrundlage § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

**3. Anzahl der Wohneinheiten**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**4. Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**4.1. Aktiver Schallschutz in den Teilbereichen TB 1 und TB 2 (Lärmschutzwände)**  
An der südlichen Grenze des Teilbereichs TB 1 und an der nördlichen Grenze des Teilbereichs TB 2 ist entlang der Haupterschließungsstraße (Gebrüder-Grimm-Weg) auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes jeweils ca. 25 m lange Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,40 m über der Bezugshöhe parallel zur Erschließungsstraße zu errichten und an die parallel zum Weddemweg vorhandenen Lärmschutzwälle anzubünden.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Lärmschutzwand zu errichten und an die parallel zum Weddemweg vorhandene Lärmschutzwand anzubünden. Die Wand verläuft in östlicher Richtung auf 25,00 m Länge, davon 10,00 m in 4,00 m Höhe u.d.B. und dann abfallend auf 0.

**4.2. Passiver Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II bis III**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche II bis III – sind für Geschosse oberhalb des Erdgeschosses passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) sind bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, im Lärmpegelbereich II das resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 30 dB und im Lärmpegelbereich III das resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 35 dB einzuhalten. Die erforderlichen Dämmmaße sind im Einzelfall objektbezogen zu ermitteln und anhand der Berechnungs- und Ausführungsbeispiele der DIN 4109 nachzuweisen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB

**4.3. Ergänzender passiver Schallschutz in den Lärmpegelbereichen II bis III**  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche II bis III – ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüllungs-Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) die erforderliche Raumluft bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen.

**4.4. Bezugspunkt**  
Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlagen sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhen des anstehenden Geländes in Metern über Normal Null (NN).

**4.5. Schalltechnische Anforderungen an die Lärmschutzwände**  
Das erforderliche Schalldämmmaß für die Lärmschutzwände muss  $R_{w} \geq 25$  dB betragen. Die der Lärmquelle - Straße - zugewandte Seite der Lärmschutzwände ist entsprechend absorbierend auszuführen.

**6. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten**  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.1. Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen**  
**6.1.1. Erhalt von Gehölzen**  
Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

**6.1.2. Anpflanzung von Gehölzen - westlicher Pflanzstreifen**  
Auf den im Westen und Süden des Plangebiets zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen ist eine Gehölzpflanzung mit einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabstand in der Reihe von 2,5 m gemäß der Auswahl der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbau gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:  
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 14-16  
v = verpfänd, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm  
ver. = verpfänd, o. B. = ohne Ballen, Größe in cm

**Pflanzliste zu textl. Fest. 6.1.2:**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Robluiche	Fagus sylvatica
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Rötler/Herzleipel	Cornus sanguinea
Feld-Ahorn	Acer campestre	Sau-Weide	Salix caprea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Schlehre	Prunus spinosa
Gew. Hainbuche	Lawsonia alba	Schwärzer Holunder	Sambucus nigra
Grau-Weide	Salix cinerea	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Haselnuß	Corylus avellana	Silf-Eiche	Quercus robur
Heideblau	Malva silvestris	Silf-Kiefer	Prunus serotina
Ohre-Weide	Salix aurita	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Pflaumenblüthen	Prunus europaeus	Wein-Rose	Rosa rugosa

**6.2.2. Anlage von Randstreifen-Gräben**  
An den zum Erhalt festgesetzten Gräben ist auf der dem Plangebiet zugewandten Seite je ein 3 m breiter Randstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche der Gräben sind gruppenartig und abschnittsweise mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Im Böschungsbereich ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. Mindestqualität:  
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 10-12  
ver. = verpfänd, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm  
Sträucher 2 x ver., o. B., 80-100  
ver. = verpfänd, o. B. = ohne Ballen, Größe in cm

**6.2.3. Anlage von Randstreifen-verrohrter Grabenabschnitt**  
An dem zum Erhalt festgesetzten verrohrten Grabenabschnitt ist beidseits der Verrohrung ein Randstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Mindestabstand von 1 m zum Entwässerungsrohr ist einzuhalten. Die Randbereiche entlang des verrohrten Grabenteils sind gruppenartig und abschnittsweise mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Teilweiszweide Gehölze sind in diesem Teil des Randstreifens nicht zulässig. Die Andeckung im verrohrten Abschnitt ist mit einer standortgemäßen Grasmischung zu begrünen. Mindestqualität:  
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 10-12  
ver. = verpfänd, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm  
Sträucher 2 x ver., o. B., 80-100  
ver. = verpfänd, o. B. = ohne Ballen, Größe in cm

**6.3. Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen - private Baugrundstücke**  
**6.3.1. Erhalt von Gehölzen**  
Alle auf den Baugrundstücken vorhandenen Aornbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, sind zu erhalten oder zu ersetzen.  
Als Ersatzpflanzung ist ein standortgerechter heimischer Laubbau auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Mindestqualität:  
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 14-16  
ver. = verpfänd, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

**6.3.2. Anpflanzung von Gehölzen - private Baugrundstücke**  
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.  
Ein Erhalt bzw. eine Ersatzpflanzung gem. textlicher Festsetzung 5.3.1 ist bei der Berechnung der erforderlichen Gehölzanzahl entsprechend anzusehen. Ein erhaltener/erpfanzter Baum gemäß Festsetzung 5.3.1 ersetzt das Erfordernis der Anpflanzung eines Laubbau nach dieser Festsetzung.  
Mindestqualität:  
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 14-16  
ver. = verpfänd, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

**Pflanzliste zu textl. Fest. 6.3.1 und 6.3.2:**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Silf-Eiche	Quercus robur
Heideblau	Carynus betulus	Silf-Kiefer	Prunus serotina
Malva silvestris	Malva silvestris	Sorbus aucuparia	Sorbus aucuparia
Fagus sylvatica	Fagus sylvatica	Obstgehölze	Obstgehölze

**6.4. Umsetzung der Pflanzpflichten - private Flächen**  
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

**6. Zuordnung der Ausgleichsflächen**  
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

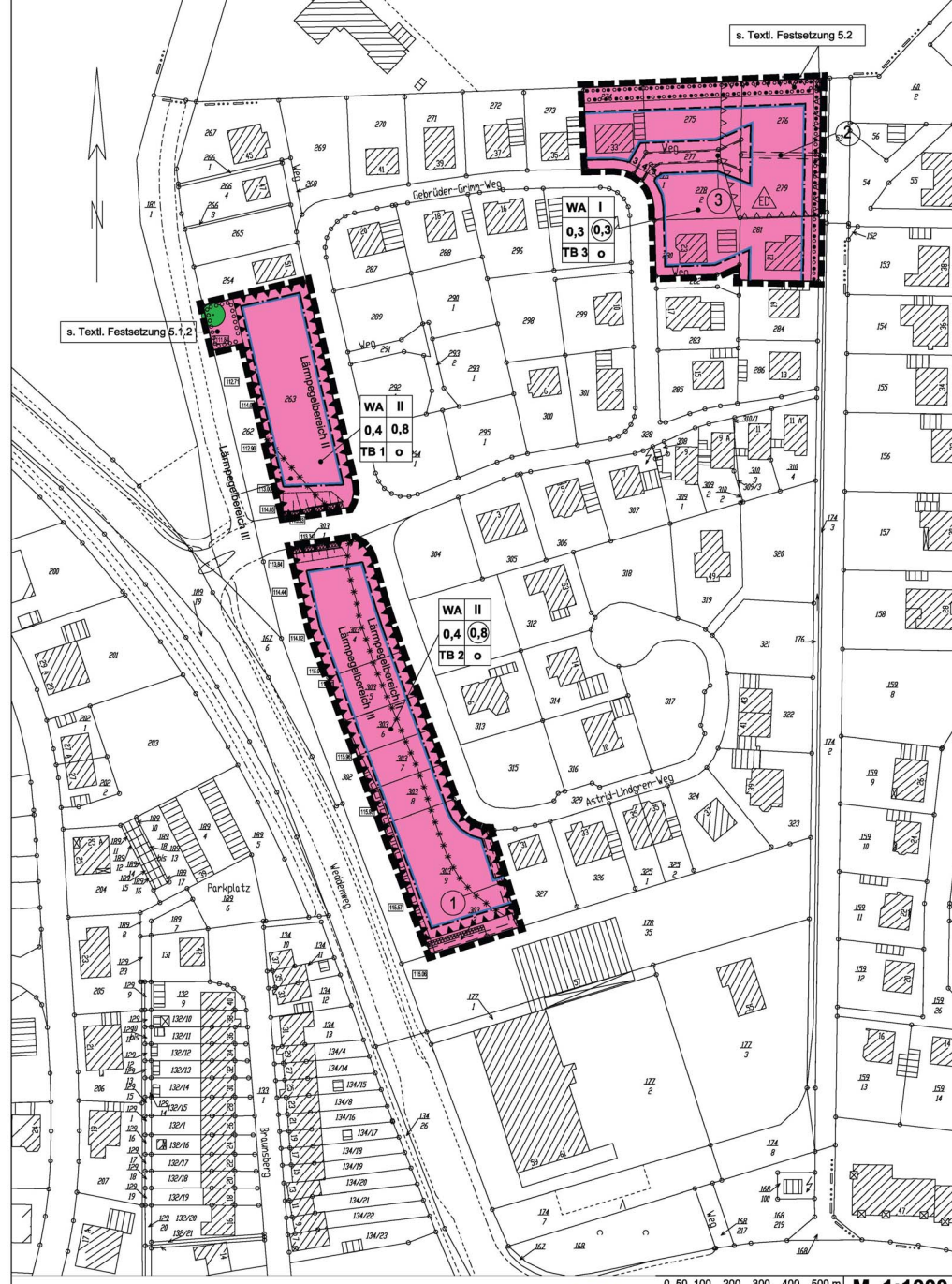
**6.1. Flurstück 142/12 thw., Flur 4, Gemarkung Reppner**  
Die von der Stadt Salzgitter bereitgestellten Ausgleichsflächen (Ökoko: 612 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Reppner, Flur 4, Flurstück 142/12 thw. werden den Grundstücken im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ghg 32, auf deren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Die Flächen sind in der nebenstehenden Karte gekennzeichnet.

**6.2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**  
Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe umfasst die in der Festsetzung 6.1 genannten Maßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 100 % den Baufächern, innerhalb derer Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

**Hinweise**

- Lärmvorbelasteter Bereich**  
Die in der Planzeichnung mit den Lärmpegelbereichen II bis III dargestellten Flächen sind mit Straßenverkehrslärm vom Weddemweg vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden hier überschritten.
- Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG (Niedersächsisches Straßengesetz)**  
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, sind die nach NBauO genehmigungsfreien Hochbauten und Verbeanlagen nicht zulässig.
- Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten die Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Artenschutz**  
Bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG zu beachten. Werden besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gefunden, ist die Genehmigung der Maßnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde (Fachdienst Umwelt der Stadt Salzgitter als untere Naturschutzbehörde) notwendig.

# Zeichnerische Festsetzungen

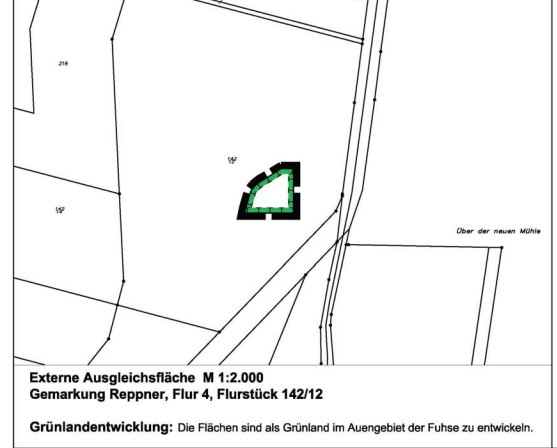



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2005 GLN LGN

# Planzeichenerklärung

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl GRZ
  - 0,8** Geschößflächenzahl GFZ
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
  - Baugrenze
  - △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Erhalt des Baumes
  - ▬** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- TB 3** Teilbereich
  - ▲▲▲** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - ▬** Lärmschutzwand
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
  - ▬** Flächen für Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  - ▬** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
  - ①** Leitungsrecht zugunsten der WEVG
  - ②** Leitungsrecht zugunsten der ASG
  - ③** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Eigentümer
  - ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des weiteren Geltungsbereiches / Externe Ausgleichsfläche
  - [115.99]** NN Höhen als Bezugshöhe für die Lärmschutzanlagen
  - ▬** Umgrenzung von Flächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB)

# Weiterer Geltungsbereich





## Stadt Salzgitter

# Bebauungsplan

### Ghg 32, 1. Änderung für SZ-GEGBARDSHAGEN "Gärtnerei am Weddemweg"

**Präambel**

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 Satzung beschlossen.

Salzgitter, am 19.01.2010  
aufgestellt Baudezernat  
Salzgitter, am 19.01.2010  
gez. Dworog  
-Erster Stadtrat-

gez. I. V. Dworog  
-Erster Stadtrat-

Hannover, am 08.07.2009  
ausgearb. BN  
Stadtentwicklung und Umweltpflichtung  
Hannover, am 08.07.2009  
gez. Bittner