

§ 1 Im Mischgebiet (MI) sind Provisionsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO; § 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 2 Im urbanen Gebiet (MU) sind Provisionsstätten, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO; § 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 3 Im urbanen Gebiet (MU) sind Wohnungen im Erdgeschoss an der Straßenseite Am Schölkegraben nicht zulässig.
(§ 6a Abs. 4 BauNVO)

§ 4 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment von mindestens 90 % der Verkaufsfläche.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Feinkost, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren
- Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Apothekenwaren, pharmazeutische Artikel
- (Schnitt-) Blumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,373 nicht überschreiten: Die Verkaufsflächenzahl multipliziert mit der jeweiligen Baugrundstücksgröße ergibt die maximal zulässige Verkaufsfläche.

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit der Ausnahme von Prostitutionsstätten

- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

§ 5 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind in den Obergeschossen Beherbergungsbetriebe, Wohnungen, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit der Ausnahme von Prostitutionsstätten zulässig.
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

§ 6 Zwischen den Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 7 Die Baulinien und Baugrenzen können im Erdgeschossbereich durch Vordächer um bis zu 2 m überschritten werden.
(§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

§ 8 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung von Hauptgebäuden und Garagen sind mit Ausnahme der für Solaranlagen genutzten Flächen extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sporenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 9 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:

Maßgeblicher Außenlärmregel	Lärmpegelbereich	resultierendes Bauschallschützmaß R _w , res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume etc.
[dB(A)]	-	[dB(A)]	[dB(A)]
≤ 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	-*	50

* Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 10 Bei abweichender Ausführung ist ein Einzelnachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 Norm 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag, Berlin) zu erbringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 11 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1. **Archäologische Denkmalpflege:** Da in der Umgebung archäologische Fundstellen bekannt sind, sind Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen.

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 (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 (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.

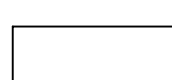
Umgebungsschutz von Baudenkmalen: Die Bebauung westlich der Straße „Am Schölkegraben“ und nördlich der Swindonstraße ist Teil des denkmalgeschützten Bauabschnittes „Lebenstedt II“ mit einer Bebauung aus den frühen 1940er Jahren. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz, da sie ein wichtiges Zeugnis der Bautätigkeit im NS-Regime der 1930 - 1940er Jahre darstellt.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

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

g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

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 gemacht. Salzgitter, am 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 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen. Salzgitter, am Im Auftrag	Kartengrundlage Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Jahr 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig/Wolfburg Die Planunterlage (AZ:) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom). Salzgitter, am LGLN - Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg Katasteramt Salzgitter (offizielle Vermessungsstelle) (Unterschrift)	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 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Salzgitter, am Im Auftrag
--	---	---	---



Entwurf

Stand: § 3 (2) BauGB

**Leb 166
für SZ-Lebenstedt
"Zentraler
Versorgungsbereich
Am Schölkegraben"**

**Anlage 2 zur Vorlage Nr.: 2439/18**

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
- Oberbürgermeister -

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

Salzgitter, am 20.10.2025	Salzgitter, am 16.10.2025
---------------------------	---------------------------

gez. Bogdan
- stellv. Fachdienstleiterin