

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

- § 2 Zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäudeeinheit
- Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** sind maximal zwei Wohn-einheiten je Gebäude zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- § 3 Mindestgrundstücksgröße
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dürfen die Grundstücke eine Mindestgröße von 200 m² nicht unterschreiten.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dürfen Grundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, die Mindestgröße von 450 m², und Baugrundstücke, auf denen Doppelhaushälften errichtet werden, die Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** dürfen die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m² nicht unterschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- § 4 Definition und Bezugspunkte der Höhen baulicher Anlagen
- (1) Die Attikahöhe (Gebäudehöhe) ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut des obersten Geschosses zuzüglich maximal 0,5 m (Attika).
- (2) Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Attikahöhe (Gebäudehöhe) ist der Kreuzungspunkt zwischen der Verlängerung der Grundstückshaltierenden und der Mittelachse der Straße. Bei Hinterliegergrundstücken ist der Bezugspunkt maßgeblich, aus dessen Richtung die Erschließung der Hauptnutzung erfolgt.
- (3) Zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts sind in der Planzeichnung NHN-Höhenpunkte (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NHN-Höhenpunkten durch interpolieren zu ermitteln.
- (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- § 5 Höhe baulicher Anlagen, Regelung des Staffelgeschosses
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) höchstens 1,0 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Sie darf nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** müssen Gebäude mit ihrem obersten Geschoss (Staffelgeschoss) eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 9,0 m bis max. 10,5 m über dem Bezugspunkt einhalten. Das Staffelgeschoss darf über 50 bis 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses errichtet werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** müssen die Gebäude eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 6,0 m bis max. 7,5 m über dem Bezugspunkt einhalten.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** müssen Gebäude mit ihrem obersten Geschoss (Staffelgeschoss) eine Attikahöhe (Gebäudehöhe) von mind. 6,0 m bis max. 7,5 m über dem Bezugspunkt einhalten. Das Staffelgeschoss darf über 50% bis 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses errichtet werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2, 4 und 6 sowie § 18 BauNVO)

- § 6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen
- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Zuwegungen.
- (2) Im Teilbaugbiet **WA 1** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Flächen **M4** und **M5** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, nicht zulässig.
- (4) Auf den öffentlichen Flächen **M1** bis **M4** und **M5** sind weder bauliche Anlagen noch Einfriedungen zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- § 7 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- (1) Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger WEVG und Salzgitter-AG zu belastende Flächen mit der Bezeichnung „A“ festgesetzt.
- (2) Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche mit der Bezeichnung „A“ sind Bäume und tiefwurzelnde Bepflanzung ausgeschlossen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

- § 9 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- (1) In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen.
- (2) Die Grundstücke sind seitens der Eigentümer mit ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen auf eigene Kosten zu errichten und zu betreiben. Funktionalität und Dimensionierung sind nach den jeweils geltenden Regeln der Technik im Rahmen des Entwässerungsantrages nachzuweisen. Die maximale Einleitmenge der Zisternen in das öffentliche Ableitungssystem darf 0,5 l/sek nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

- § 10 Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen
- (1) Die Bäume der Grünfläche **G1** sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Fläche **M1**), sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode am etwa gleichen Ort gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und **WA 3** sind je Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume entsprechend der Pflanzliste nach § 16 B als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Fertigstellung hat spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme zu erfolgen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- § 11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (**E1**)
- Die Pflanzbestände und der Graben auf der Fläche **E1** sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 1a BauGB)

- § 12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücksflächen (**M1, M2, M3, M4, M6**)

- (1) Die Maßnahmenflächen **M1** und **M2** sind zu blütenreichem mesophilem Extensiv-Grünland zu entwickeln. Dazu ist eine Ansaat mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung zu verwenden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr frühestens ab 15. Juni mit Abtransport der Mahd durchzuführen.
- (2) Auf der Maßnahmenfläche **M3** ist das Regenrückhaltebecken
- als Mulde mit wechselnden Böschungsnelungen zwischen 1:2 bis 1:4 herzustellen.
 - mit mindestens zwei der drei folgenden Vegetationszonen zu entwickeln:
 - o Sukzessionsbereiche mit Röhrlirch und einzelnen Gehölzen,
 - o Feucht-/Nasswiesen-zonen, die jährlich (ab Oktober) zu mähen sind und das Mahdgut abzufahren ist sowie
 - o trockenere Randbereiche, die wiesenartig gepflegt werden.
 - in den Randbereichen auf 10% Fläche gruppenweise mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit den Wiesenbereichen zu begrünen. Die Wiesenbereiche sind mit einer artenreichen und standortgerechten Kräutern-/Gräsermischung einzusäen und mit mindestens 5 standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- (3) Die Maßnahmenfläche **M4** (Lärmschutzwall) ist als Ruderalflur zu entwickeln.
- (4) Die Maßnahmenfläche **M6** ist als Ruderalflur zu entwickeln.
- (5) Auf den Maßnahmenflächen ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.
- (6) Auf den Maßnahmenflächen sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- § 13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Grundstücksflächen (**M4, M5**)
- (1) Die private Maßnahmenfläche **M4** (Lärmschutzwall) ist entsprechend der öffentlichen Maßnahmenfläche **M4** als Ruderalflur zu entwickeln.
- (2) Photovoltaikanlagen sind auf Abschnitten der privaten Maßnahmenfläche **M4** als untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Die zulässige Inanspruchnahme durch Photovoltaikanlagen ist dabei auf maximal 20 % begrenzt.
- (3) Die Errichtung von PV-Anlagen befreit nicht von der Verpflichtung zur Begrünung des Lärmschutzwalls.
- (4) Auf den privaten Maßnahmenflächen **M5** sind standortgerechte Gehölzpflanzungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- § 14 Dachbegrünungen
- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 15 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sporenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
- (2) Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, nutzbare Dachterrassen, Attiken und nicht brennbare Abstandsstreifen.
- (3) Dachterrassen von Staffelgeschossen sind von den Festsetzungen ausgenommen.
- (4) Die Errichtung von PV-Anlagen befreit nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 25 BauGB)

- § 15 Zuordnungsfestsetzung
- Die öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen **M1, M2, M3, M4** und **M6** werden zu 71 % den Bauflächen, zu 29 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen zugeordnet.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- § 16 Pflanzlisten
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Neuanpflanzung oder Ergänzung der Bestände zu verwenden:
- A. Großsträucher und Sträucher:
- Kornelkirsche
 - Roter Hartriegel
 - Haselnuss
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Heckenkirsche
 - Heckenrose
 - Gemeiner Schneeball
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus (giftig!)
 - Ligustrum vulgare (giftig!)
 - Lonicera xylosteum (giftig!)
 - Rosa canina
 - Viburnum opulus (schwach giftig!)
- 2-reihig, Pflanzabstand 2 x 2 m, Grenzabstand 1,0 m
- Qualität: verpflanzl, 4-5 Triebe, 100/150 cm hoch
- B. Bäume II. oder III. Ordnung:
- Feldahorn
 - Wildapfel
 - Vogelkirsche
 - Traubenkirsche
 - Wildbirne
 - Vogelbeere
- Acer campestre
 - Malus sivestris
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Pyrus communis
 - Sorbus aucuparia (schwach giftig!)
- Alte hochstämmige Obstsorten: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetsche, Kirsche.
- Qualität: mindestens Stammbusch, 3 x verpflanzl, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen zu verpflanzen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- § 17 Flächen und Vorkehrungen zum Schallschutz: Lärmschutzwall
- Innerhalb der Fläche **M4** ist parallel zur Kreisstraße K21 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m rechteckig bezogen auf die Fahrbahnmittle der K21 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- § 18 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag) Berlin) auszubilden. In Abhängigkeit vom Schalldämmmaß 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 Schalldämmmaße für die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,ges}	
	[dB(A)]	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	56 bis 60	30	30
II	61 bis 65	31 bis 35	30
III	66 bis 70	36 bis 40	31 bis 35

Hinweis: Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- (2) In dem Wohngebiet **WA 2** südlich des Regenrückhaltebeckens und parallel der Maßnahmenfläche **M4** (Lärmschutzwall) sind in Schlafräumen und Kinderzimmern fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.
- (3) In den Wohngebieten **WA 2** und **WA 3** entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn sie auf der von der K21 abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden (verglasie Wintergärten, Loggien etc.).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

- I. Geltungsbereich:
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 84 Abs. 3 NBauO).

- II. Fassadengestaltung:
- (1) Aneinander gebaute Gebäude (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sind in Bezug auf die Materialien und Farben der Fassaden nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.
- (2) Für die allgemeinen Wohngebiete werden als Farben entsprechend dem RAL-Farbspektrum helle Töne (weiß, cremefarben) festgesetzt; RAL-Bereiche 9001 (Cremeweiß), 1013 (Perlweiß), 9010 (Reinweiß) und vergleichbare Farben.
- III. Flachdächer:
- (1) Aneinander gebaute Gebäude (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sind in Bezug auf Dachform und -neigung nur in einheitlicher Gestaltung zulässig.
- (2) Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° mit fassadenbündiger Attika zulässig.
- (3) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer zulässig.

- IV. Materialien und Höhen von Einfriedungen:
- (1) Als Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Schnitthecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m oder massive Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
- (2) Als Einfriedungen sind auf straßenabgewandter Seite ansonsten Hecken, Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune oder Zäune aus Holzelementen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Massive Wände und Mauern oder Gabionen sind unzulässig.

- V. Pflanzliste für Schnitthecken:
- Als Einfriedungen sind Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden:
- Hundsrose
 - Eibe
 - Hainbuche
 - Feldahorn
 - Pfeifenstrauch
 - Gelber Hartriegel
 - Roter Hartriegel
 - Schwarzer Holunder
 - Pfaffenhütchen
 - Rote Heckenkirsche
 - Liguster
 - Rosa canina
 - Taxus baccata (giftig!)
 - Carpinus betulus
 - Acer campestre
 - Philadelphus coronaries
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea (giftig!)
 - Sambucus nigra
 - Euonymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Ligustrum vulgare (giftig!)

- VI. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten:
- Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

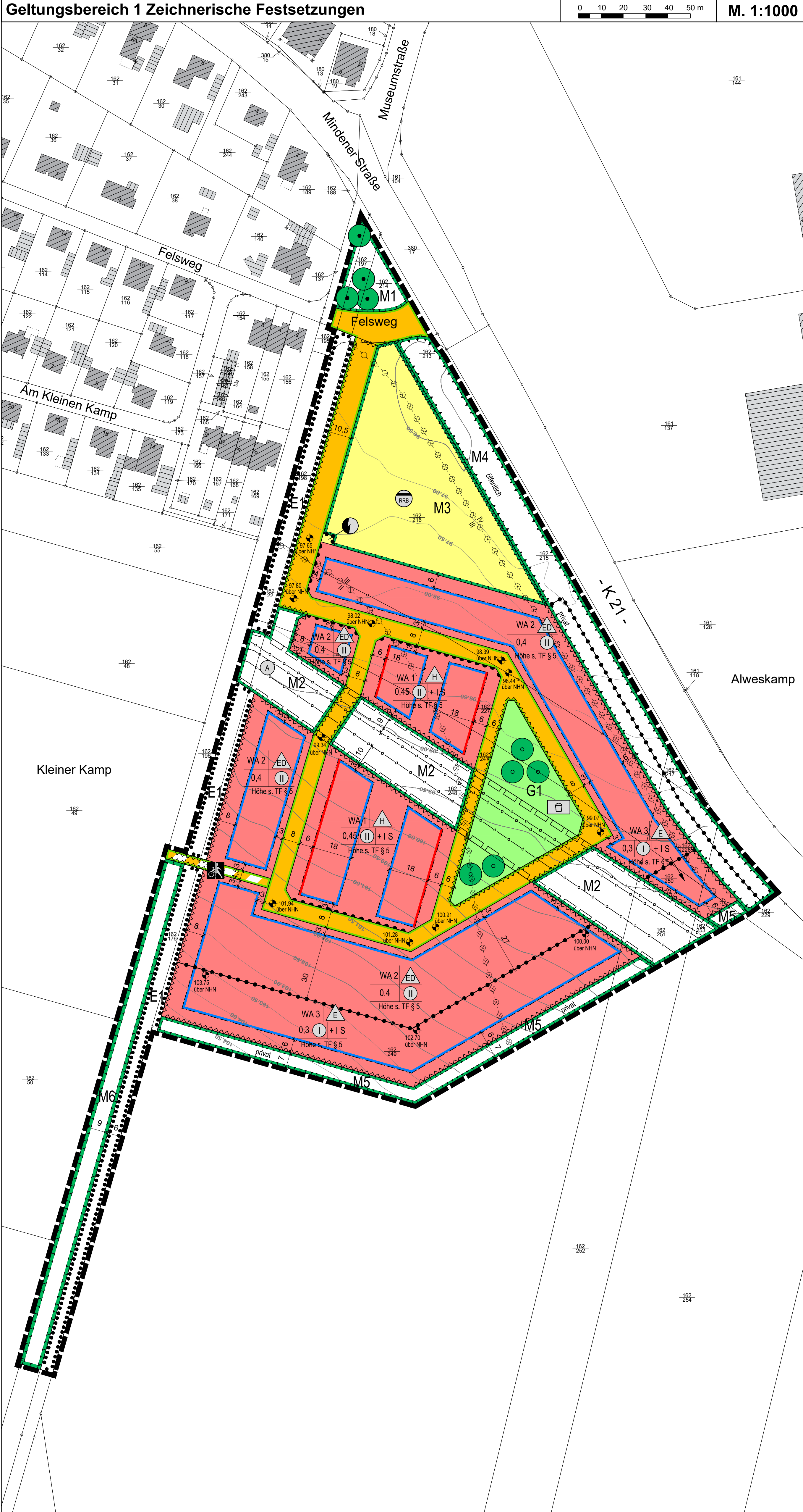
Hinweise

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein- oder Schottergärten sind keine Grünflächen (§ 9 Abs. 2 NBauO).
2. Zu den Bauanträgen ist für die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der ihnen zugeordneten privaten Maßnahmenflächen ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.
3. Im WA 2 (südlich des Regenrückhaltebeckens) sowie im WA 3 (zwischen Lärmschutzwall und Maßnahmenfläche M2) besteht bei Starkregen auf einzelnen Grundstücken eine potenzielle mäßige Gefährdung. Diese kann durch geeignete objektspezifische Maßnahmen reduziert werden.
4. Vor Baubeginn sind die Flächen für den Artenschutz fertigzustellen.
5. Vor der Erschließung des Plangebiets ist zum Schutz des Feldhamsters eine Kontrollbegehung durchzuführen.
6. Wird eine Anlage zur „Kalten Nahwärme“-Erzeugung unterhalb des Regenrückhaltebeckens verbaut, ist eine tiefwurzelnde Bepflanzung auszuschließen.
7. DIN-Normen: Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Norm kann 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).
8. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit, Recht und Ordnung oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Haineln-Hannover (LGLN) zu benachrichtigen.
9. Im Plangebiet sind archaische Funde nicht auszuschließen. Erdarbeiten bedürfen der einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 10, 13 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese unverzüglich gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Salzgitter anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen bzw. zu sichern, sofern die Denkmalschutzbehörde keine Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Die Kosten erforderlicher archaischer Maßnahmen trägt gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG der Veranlasser. Verstöße gegen die Anzeigepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
- Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, von denen gelegentlich durch Bewirtschaftung Emissionen, wie Stäube o. Gerüche, ausgehen können, die als örtlich hinzunehmen sind.

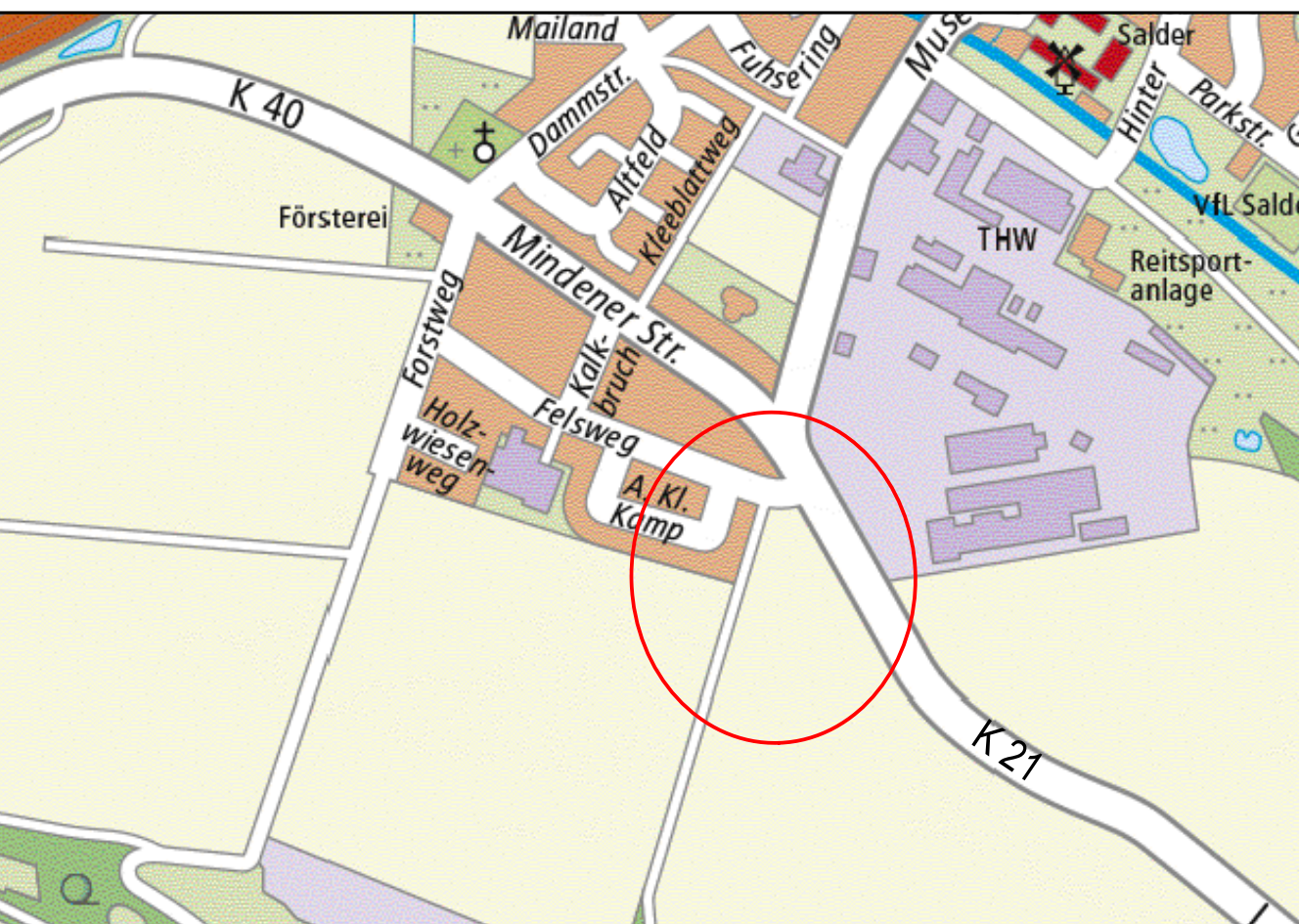
Geltungsbereich 1 Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- 0,4 Grundflächenzahl
- Höhe s. TF § 5
- Festsetzungen zur Trauf-, First- und Attikahöhe
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- +1 S +1 Staffelgeschoss zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Einzelhäuser
- Einzel- oder Doppelhäuser
- Hausgruppen
- Baulinie
- Baugrenze
- Höhenbezugspunkt (s. textl. Festsetzung § 4)
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 116,0 m über NN
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- G1 Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- M1 - M6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
s. textl. Festsetzung Nr. 7
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
(s. textl. Festsetzung § 18)
- 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)

Lage im Stadtgebiet



Verfahrensvermerke

- Einleitung des Satzungsverfahrens**
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 28.07.2021 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 30 ortsüblich bekannt 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. ersichtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis öffentlich ausliegen.
- Salzgitter, am Im Auftrag
- Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000, 1:2000
- Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
- 2025 LGLN** LGLN Regionaldirektion Braunschweig Wohnungsbauamt Salzgitter Postfach 10010, 30710 Salzgitter
- Die Planungslage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).
- Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- 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. bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
- Salzgitter, am Im Auftrag
- Verletzung von Vorschriften**
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften n i c h t geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Salzgitter, am Im Auftrag

Bebauungsplan

Entwurf

Stand: § 3 Abs. 2 BauGB

Sal 25

für SZ-Salder

"Südliche Erweiterung"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Anlage 2 zur Vorlage Nr.: 3737/18

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 nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Salzgitter, am - Oberbürgermeister -

Salzgitter, am 13.05.2026

Salzgitter, am 13.05.2026

gez. Michael Tacke
- Stadtrat -

gez. Buntfusz
- Fachdienstleiter -