Textliche Festsetzungen

§ 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

§ 2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in einem Abstand von weniger als drei Meter zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenhäuser und Abstellräume in einem Abstand von weniger als drei Meter zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

§ 4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt für die Baufelder mit eingeschossiger Bauweise die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zwei Wohneinheiten.

§ 5 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanz- flächen sind bauliche Anlagen (mit der Ausnahme von Einfriedungen) nicht zulässig.

§ 6 Zur Eingrünung des Baugebietes sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit einer Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Pflanzverband 1.00 m x 1.50 m versetzt auf Lücke, dreireihig gemäß nachfolgend aufgeführter Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Schlehe	- Prunus spinosa
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sobus aucuparia
Gewöhnliche Hasel	- Corylos avellana
Zweigriffliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnl. Trauben-Kirsche	-Prunus Padus
Hunds-Rose	- Rosa canina
Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Grau-Weide	- Salix cinerea
Gewöhnliche Mehlbeere	- Sorbus aria
Gewöhnlicher Schneeball	- Vibumum opulus

Als Krautsaum ist die Entwicklung einer Gras- und Staudenflur zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 7 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 2 dient der Renaturierung zu einem naturnahen Bach des Berg- und Hügellandes mit Feinsubstrat. Hierzu werden die Staumauer und die Verrohrung bis zur Querung des Wirtschaftweges am Nordrand des Geltungsbereichs vollständig zurückgebaut. Die überwachsenen seitlichen Betoneinfassungen des aufgelassenen Teiches werden nur soweit beseitigt, dass die Standfestigkeit des betroffenen Böschungsabschnitts weiterhin gewährleistet ist. Die im Rahmen der Renaturierungsarbeiten zu entfernenden Gehölze sind durch folgende Arten nachzupflanzen:

Am Außenrand der Fläche:

Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnl. Trauben-Kirsche	-Prunus Padus
Hunds-Rose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Gewöhnliche Esche	- Fraxinus excelsior

Gewässernahe Standorte:

Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Bruch-Weide	- Salix fragilis
Mandel-Weide	- Salix triandra
Korb-Weide	- Salix viminalis

Dabei sind folgende Qualitäten zu verwenden:
Strauch : verpflanzt, Höhe 60- 100 cm
Baum: Heister, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 8 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 3 dient dem dauerhaften Erhalt der Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

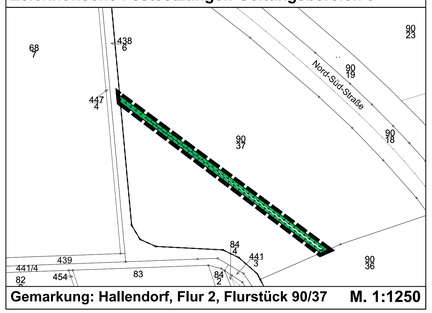
§ 9 Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft i. S. von § 1a BauGB i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden außerhalb der Baugebiete kompensiert. Die Ausgleichsflächen der Geltungsbereiche 2 und 3 sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 22,9 % den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 77,1 % den Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

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

§ 11 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je angefangene 400 m² versiegelter Grundstücksfläche 9 m² der Fläche des Baugrundstücks für eine unterirdische Zisterne mit Dauerstau vorzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Lage im Stadtgebiet Geltungsbereich 3

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich 3



Gemarkung: Hallendorf, Flur 2, Flurstück 90/37 M. 1:1250

Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 26.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.07.2015 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

Salzgitter, am 08.01.2018

(L.S.) Im Auftrag

gez. H. Kuschel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 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 28.06.2017 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, am 08.01.2018

(L.S.) Im Auftrag

gez. H. kuschel

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000, 1250

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2017 LGLN

LGLN, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Katasteramt Salzgitter
Postfach 101062, 38230 Salzgitter

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.01.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Salzgitter, den 24.01.2018

(L.S.) Im Auftrag

gez. Ulrike Janietz
Amtliche Vermessungsstelle

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 20.12.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzgitter, am 26.01.2018

(L.S.) Im Auftrag

gez. H.Kuschel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.02.2018 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 4 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.02.2018 rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, am 26.02.2018

(L.S.) Im Auftrag

gez. Wiesner

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).

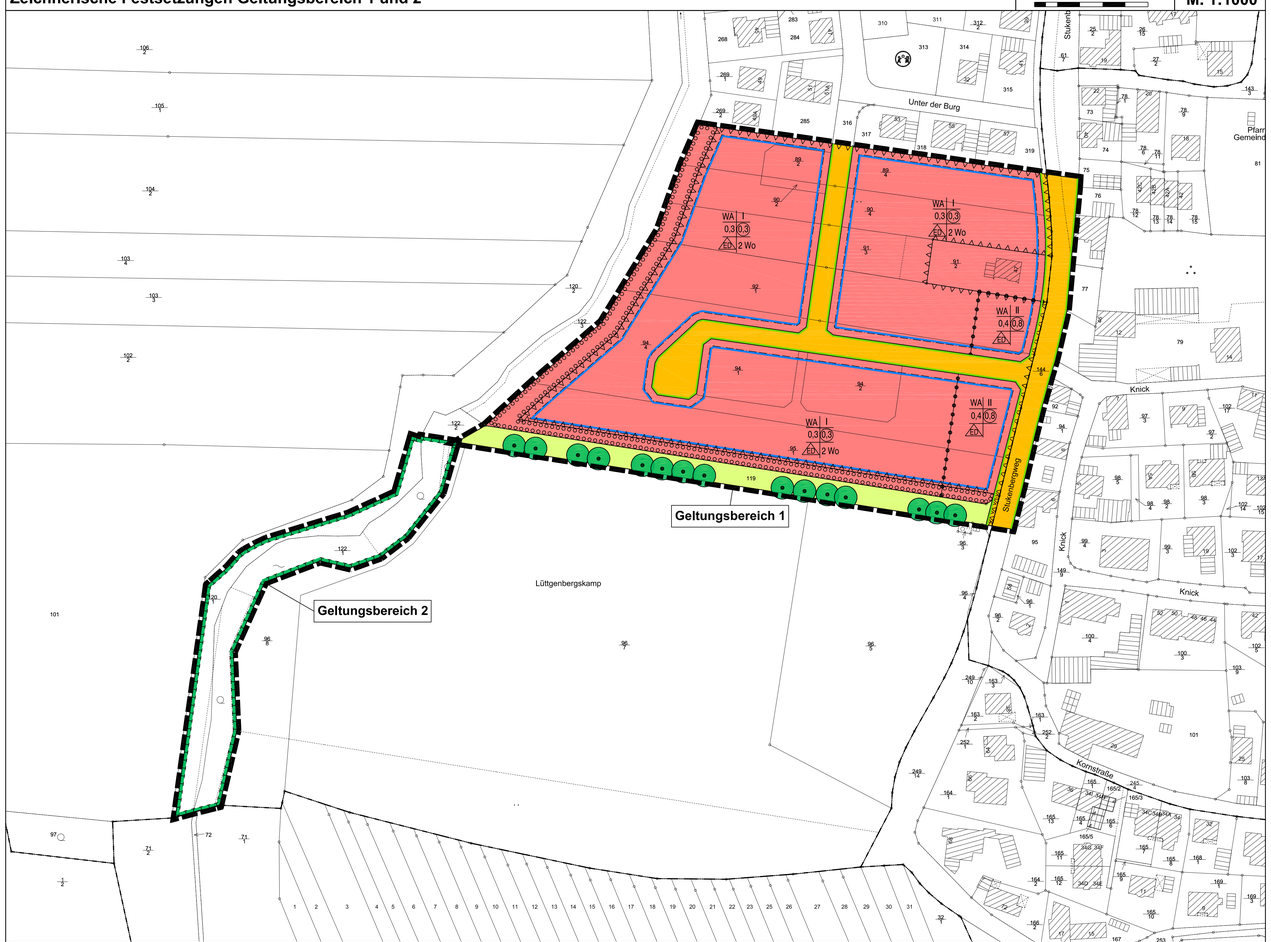
Salzgitter, am .....

Im Auftrag

.....

Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich 1 und 2

0 10 20 30 40 50 m **M. 1:1000**



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und § 201 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

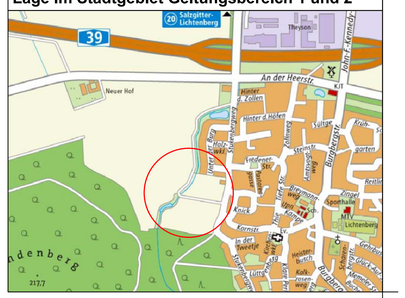
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

1. Die maximale Einleitmenge der Zisternen in das öffentliche Ableitungssystem darf 0,5 l/sek nicht überschreiten.
2. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bomben, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geo- information und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
3. Im Geltungsbereich 1 besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmale angetroffen werden. Deshalb sind die Erschließungsarbeiten durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Bezirksarchäologie Braunschweig archäologisch zu begleiten. Weitere Erdarbeiten in diesem Bereich müssen gegebenenfalls rechtzeitig angezeigt werden, um entsprechende Kontrollen durchführen zu können.

Lage im Stadtgebiet Geltungsbereich 1 und 2



Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

Bebauungsplan

Lich 24
für SZ - Lichtenberg
"Westlich Stukenbergweg
2. BA"

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 31.01.2018 (L.S.) gez. Klingebiel
- Oberbürgermeister -

aufgestellt Dezernat III - Bau, Stadtplanung und Stadtentwicklung	ausgearbeitet Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz
Salzgitter, am 09.11.17	Salzgitter, am 01.11.17
gez. Michael Tacke - Stadtrat -	gez. Waldmann - Fachdienstleiter -