

Verfahrensvermerke

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 bekannt gemacht.

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.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2023
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig Wolfsburg
Die Planunterlage (AZ:) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.08.2023). 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.

Verletzung von Vorschriften

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

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 die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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.

Verletzung von Vorschriften

Inkrafttreten
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

Salzgitter, am

Im Auftrag

Salzgitter, am

Im Auftrag

Textliche Festsetzungen

§1 Das Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Tagesklinik“ dient der Unterbringung einer Tagesklinik sowie Wohnnutzungen.

§2 Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:

- Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik
- sonstige Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung

§3 Im Sondergebiet SO 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohngebäude und Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

§4 Im Sondergebiet SO 2 sind allgemein zulässig:

- Tagesklinik für Psychotherapie, Psychiatrie und Psychosomatik
- sonstige Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- Wohngebäude und Wohnungen
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

§5 Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

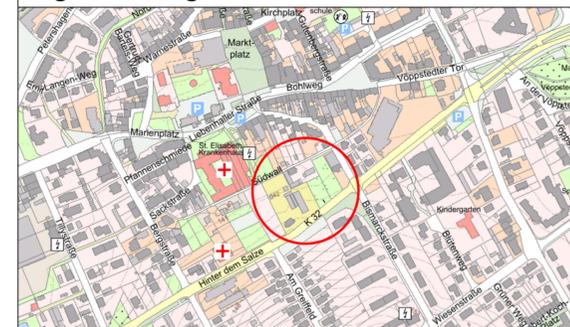
§6 Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten gemäß 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 61 dB(A) oder höher ist. Als Ausnahme gilt bei Büroräumen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) oder höher. Die Bemessungsgrundlage ist der maßgebliche Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche III (65 dB(A)) oder IV (70 dB(A)) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a
II	56-60
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

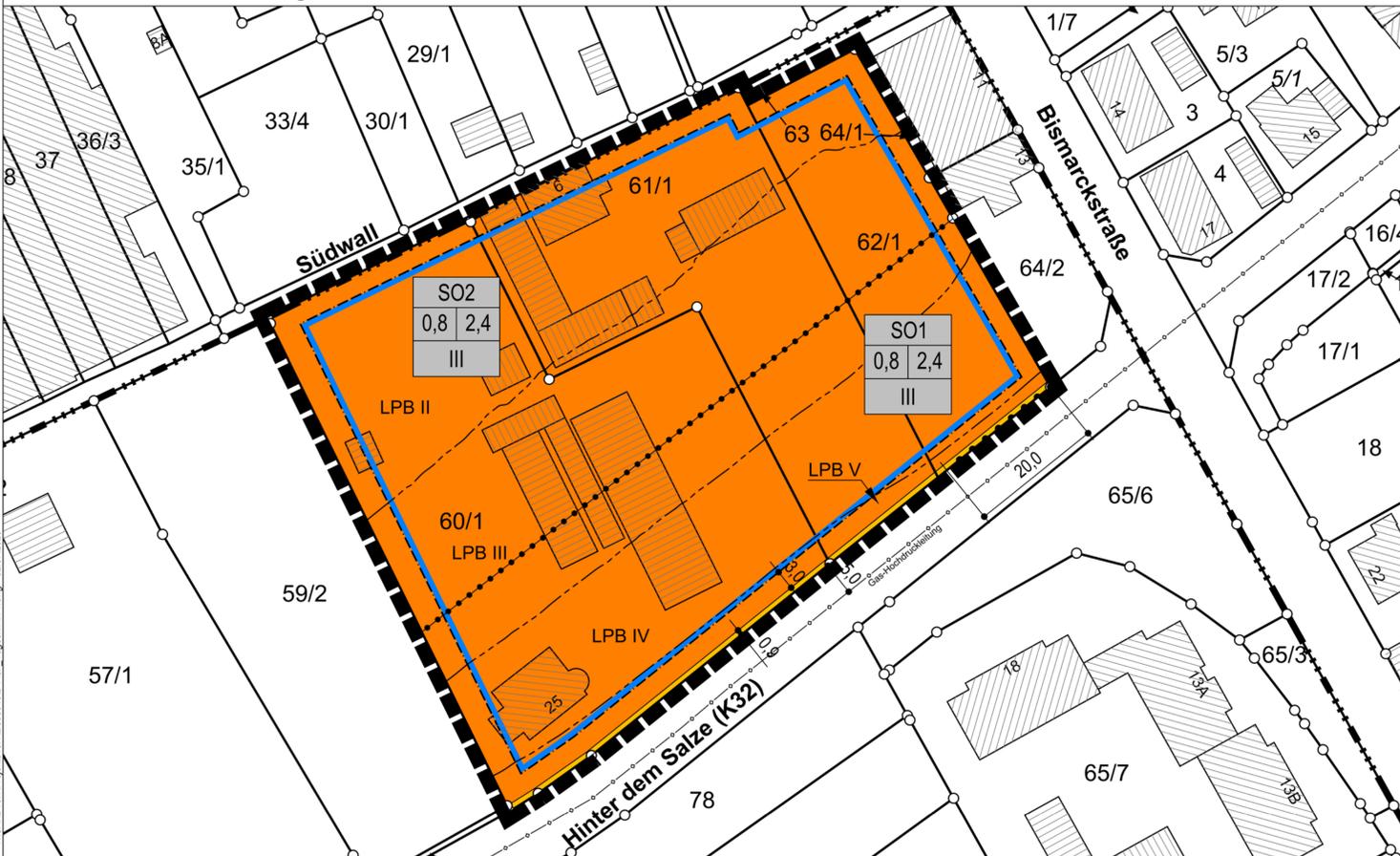
Hinweise

- Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, sodass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an den Gebäuden erforderlich sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag Berlin erschienen und ist als technische Baubestimmung durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259) geändert: Nds. Ministerialblatt 2020, S. 15).
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Das Areal stellt eine archäologische Verdachtsfläche dar. Aus diesem Grund müssen sämtliche Erdarbeiten in dem Plangebiet archäologisch begleitet werden. Diese Begleitung muss durch eine Fachfirma erfolgen - geeignete Firmen sind auf der sogenannten „Bamberger Liste“ zu finden. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (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 (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.
- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover weist darauf hin, dass im Plangebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben sind (Gefährungskategorie 3 bis 4 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind daher einzuplanen. Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalls verhindert wird.

Lage im Stadtgebiet



Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gas-Hochdruckleitung (unterirdisch), erforderliche Schutzstreifen beachten, die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

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



Bebauungsplan Entwurf Stand: § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB BAD 124 für SZ-Bad "Tagesklinik Hinter dem Salze"

Anlage 2 zur Vorlage Nr.: 3221/18

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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Salzgitter, am
- Oberbürgermeister -

aufgestellt Dezernat III - Bau, Stadtplanung und Stadtentwicklung
ausgearbeitet: Conterra Planungsgesellschaft mbH Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Salzgitter, am
- Stadtrat -