

**Verfahrensvermerke**

**Einleitung des Satzungsverfahrens**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 13.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.05.2010 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 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 07.04.2011 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.04.2011 bis 16.05.2011 öffentlich ausgelegen.

**Eingeschränkte Beteiligung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 14.07.2011). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

**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 § 4a Abs. 3 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 e r n e u t vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

**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 29.06.2011 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 11.08.2011 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 18 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 11.08.2011 rechtsverbindlich geworden.

**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).

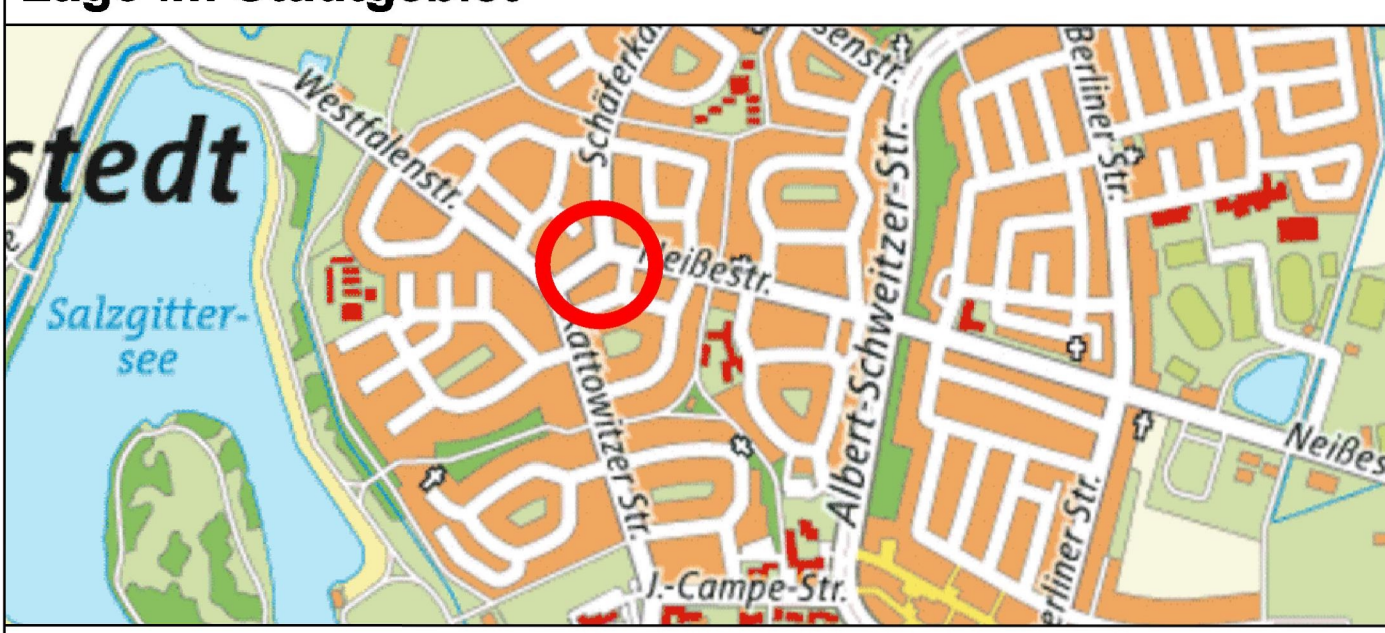
Salzgitter, am 20.07.2011	Im Auftrag	Salzgitter, am 20.07.2011	Im Auftrag	Salzgitter, am 14.07.2011	Im Auftrag	Salzgitter, am 20.07.2011	Im Auftrag	Salzgitter, am 15.08.2011	Im Auftrag	Salzgitter, am .....	Im Auftrag
(L. S.)	gez. Kuschel	(L. S.)	gez. Kuschel	(L. S.)	gez. Köhler Landesrat für Raumordnung und Landschaftsplanung Niedersachsen (LGLN) Regierungsreferat Raumordnung Katasteramt Salzgitter	(L. S.)	gez. Kuschel	(L. S.)	gez. Kuschel	(L. S.)	gez. Kuschel

**Zeichnerische Festsetzungen**



In diesem Bereich werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Leb 161, 1. Änderung ersetzt.

**Lage im Stadtgebiet**



**Textliche Festsetzungen**

- § 1 Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungstätten unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- § 2 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnungen unzulässig. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 6-7 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- § 3 Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Vergnügungstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 3 BauNVO).
- § 4 Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
- § 5 Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Branchen unzulässig: Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Foto / Film, Optik, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik, Musikinstrumente (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- § 6 Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Branchen unzulässig: Lebensmittel, Reformwaren, Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Schnittblumen, Zeitschriften (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- § 7 Im MI 1 sind Vordächer und sonstige Überdachungen von Wegen und Plätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 8 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Beuth Verlag, Berlin) sind lärmzugewandte Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R<sub>W,res</sub> entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliches
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 9 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

§ 10 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und/oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrslärmmissionen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**Hinweise**

- 1. 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, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert: Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).
- 2. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgeben die zuständige Polizeidienststelle oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.
- 3. Im Plangebiet sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfräßen gegeben. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfräße bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfrähegefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind daher einzuplanen.

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - M11 Mischgebiete
  - MK Kerngebiet
- Zahl der Vollgeschosse
  - II
- Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 1,2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Nachrichtliche Übernahme
  - Bestehende Fernwärmeleitung unterirdisch
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Salzgitter  
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

# Bebauungsplan

## Leb 161 für SZ-Lebenstedt "Zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße"

**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 25.07.2011	gez. i. V. Dworog -Oberbürgermeister-
aufgestellt Baudezernat	ausgearbeitet Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz - Fachgebiet Stadtplanung -
Salzgitter, am 22.07.2011	Salzgitter, am 21.07.2011
gez. Dworog -Erster Stadtrat-	gez. Waldmann -Fachdienstleiter-