

Übersichtsplan M. 1 : 25 000



Ausgleichsflächen A, B, und C, M. 1 : 2 000



Verfahrensvermerke

Einleitung des Satzungsverfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 13.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.04.2006 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Salzgitter, den 23.03.2006

Im Auftrag

 Walter Wapner

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 21.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und die vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.07.2005 durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.07.2005 bis 07.07.2005 öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den 29.03.2006

Im Auftrag

 Walter Wapner

Eingeschränkte Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und das vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 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 bis öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den

Im Auftrag

Erneute Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB (mit der Einschränkung des 2. Halbsatzes) 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 bis öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den 22.11.05

Im Auftrag

 Thomas Siebold
 Landentwicklung und Liegenschaftsfragen Braunschweig
 Kreisrat der Stadt Salzgitter

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.05). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Salzgitter, den 22.11.05

Im Auftrag

 Thomas Siebold
 Landentwicklung und Liegenschaftsfragen Braunschweig
 Kreisrat der Stadt Salzgitter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Salzgitter hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) sowie der Begründung in seiner Sitzung am 23.04.06 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzgitter, den 29.03.2006

Im Auftrag

 Walter Wapner

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.04.2006, im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 8 bekannt gemacht worden.

Salzgitter, den 16.04.2006

Im Auftrag

 Walter Wapner

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Salzgitter, den

Im Auftrag

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 3 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Versorgungsleitungen (§ Abs. Nr. 13 BauGB)

§ 4 Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

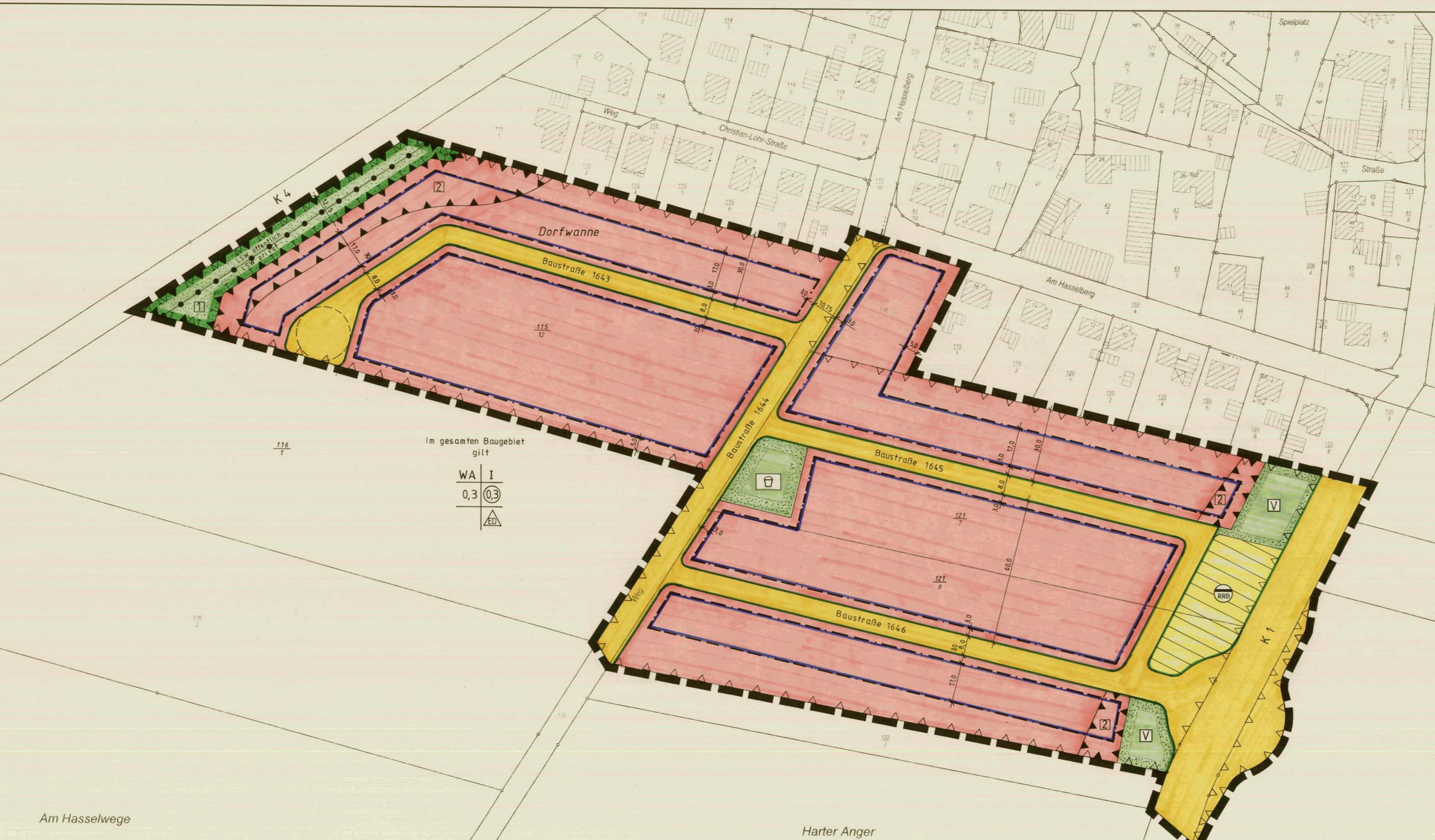
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 5 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung [I] ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0m rechteckig bezogen auf die Fahrbahnkante der westlich verlaufenden Kreisstraße 4 (K4) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

§ 6 Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung [II] sind durch Verkehrslärm von den angrenzenden Kreisstraßen vorbelastet. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen gem. Lärmpegelbereich III ($R_{w,reg} = 35$ dB) der DIN 4109 an den Gebäuden erforderlich. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Zuluftelementen vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und angezeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

§ 7 Der Ausgleich der auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. v. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG umfasst die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen liegen in der Gemarkung Reppner, Flur 3, Flurstück Nr. 14/1 (tlw.) und Flur 5, Flurstück Nr. 150/2 (tlw.) und sind im nebenstehenden Lageplan (Ausgleichsflächen A, B und C) gekennzeichnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 37,5% den öffentlichen, nach § 127 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 62,5% den Bauflächen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)



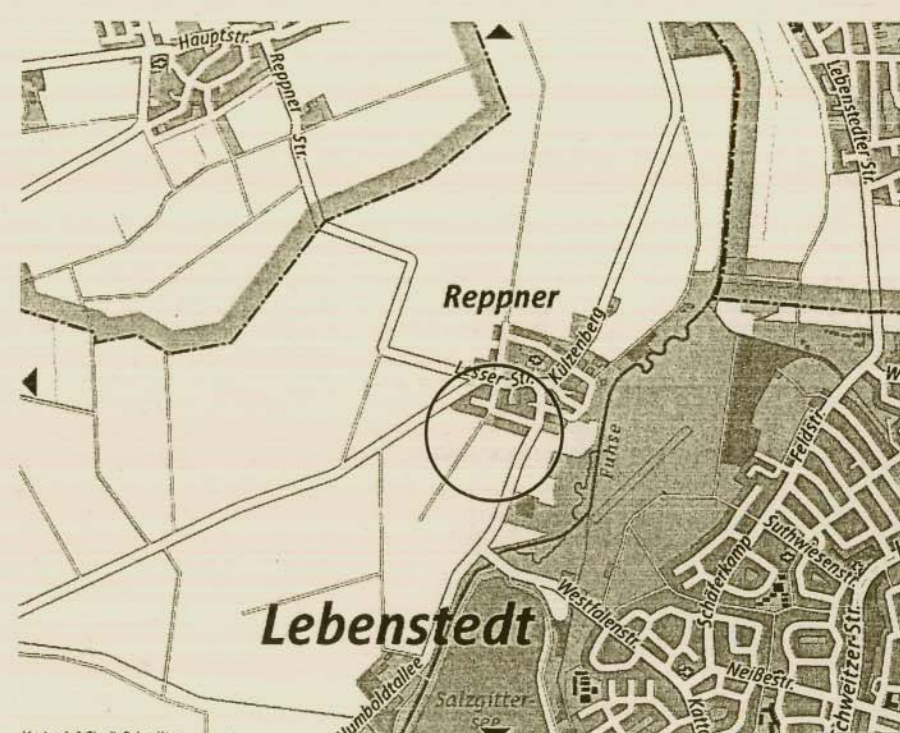
Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); siehe textl. Festsetzung § 1
- 0,3** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 ff. BauNVO)
- 0,3** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 1** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- △** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. Nr. 12 und 14 BauGB)
- RRB** Abwasser (Regenwasserrückhaltebecken)
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- V** Verkehrsgrün (öffentlich)
- Spielplatz (öffentlich)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen; Ergänzende Planzeichen/ Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 BauGB; § 2 Abs. 2 PlanzV)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); siehe textl. Festsetzung §§ 5 u. 6
- 1** Zuordnungskennzeichnung (siehe textl. Festsetzung §§ 5 und 6)
- Umgrenzung von Flächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutzg.	Zahl der Vollgeschosse	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Hausformen

Übersichtsplan



Karte (c) Stadt Salzgitter

BEBAUUNGSPLAN

RPN 5

SZ - REPPNER

" WELFENGRUND "

M. 1:1000

N

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) 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 28.03.2006

Oberbürgermeister

aufgestellt
 Baudirektor
 Salzgitter, am 28.03.2006

 Stadtbaurat

ausgearbeitet
 EB Grundstücksentwicklung
 Salzgitter, am 27.03.06

 Werkleiter