

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEILGEBIET B

Alle textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

* Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt"

* Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt", zugleich 1. Änderung Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt"

entfallen im Teilgebiet B.

Sie werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:

- Betriebliche Nutzungen im Gewerbegebiet (GEe A) werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Durch Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe A) darf der folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

Flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A)	
tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)
60	45

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z. B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Höhe baulicher Anlagen:
Bezugspunkte für die maximal zulässige Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe A) ist die jeweilige mittlere Geländehöhe gem. § 16 NBauO im Bereich der Überbauung. Die Gebäudehöhe darf inklusive Werbeanlagen 10,0 m nicht überschreiten.
- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist die Anlage von Parkplätzen nicht zulässig.
- Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Nach den Vorgaben des Nds. Straßengesetzes wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Grundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K 74, festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind sowie Regenwasserrückhaltebecken nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- Stellplatzbegrünung
Für die Anlage von Pkw-Stellplätzen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe A) gilt gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB folgendes:
Je 6 Stellplätze sind innerhalb des Teilgebietes B mindestens 1 Baum II. Ordnung, wie Birke, Eberesche, Feldahorn, Haribuche, mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie mindestens 5 Sträucher, wie Kreuzdorn, Johannisbeere, Liguster, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, zu pflanzen. Die Flächen zwischen den Stellplatzreihen sind vor Kopf der Stellplätze wie folgt zu bepflanzen:
Bodendeckende Vegetation, bestehend aus Landschaftsrasen.
Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe A) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel am Endverbraucher nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muß. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschosßfläche des Betriebes, jedoch maximal 200 m² ausmacht.

HINWEIS

In Bereichen, unter denen der Hohlraum wieder verfüllt wurde, werden nach Aussage der Stahlwerke Peine Salzgitter AG keine weiteren Geländeänderungen mehr zu erwarten sein. Dagegen kann es ihrer Ansicht nach als gegeben angesehen werden, daß in den Bereichen mit versatzlosem Abbau Setzungen in geringem Maß nicht auszuschließen sind.

Grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung bestehen nicht, wenn durch bautechnische Maßnahmen möglichen Senkungen Rechnung getragen wird. Die Salzgitter AG ist daher möglichst frühzeitig bei Baumaßnahmen in diesem Gebiet zu beteiligen. Bauanträge sind ihr zur Stellungnahme zu übersenden.