

Bebauungsplan Nr. 51 Kali & Salz (Urfassung mit eingearbeiteter 3. Änd.)

Textliche Festsetzungen (BauNVO)

I. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Industriegebiete (GI₁₊₂) gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Industriegebiete (GI₁₊₂) gemäß § 9 BauNVO sind aufgrund des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe und Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott und Altmaterialverwertung.

1.3 Betriebe, die in der Anlage zu § 3 UVPG als UVP-pflichtige Anlagen aufgeführt sind, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

2. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁₋₃) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁₋₃) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung unzulässig.

2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁₋₃) gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁₋₃) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

3. Innerhalb der GE₂ sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb der Mischgebiete (MI₁₋₇) gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

4.1 Innerhalb des Mischgebietes MI₆ sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:

- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.

6. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO sind zulässig:
- Im SO₁ (Gastronomie):
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
 - im SO₂ (Museum):
Museen sowie kulturellen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen;
 - im SO₃ (Tennis):
dem Tennissport dienende Anlagen und Einrichtungen;
 - im SO₄ (Schießstand):
dem Schießsport dienende Anlagen und Einrichtungen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden. Dieses gilt nicht für die festgesetzten Hausgruppen. Hier ist eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen um 50 % zulässig.
2. Die in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzte Traufhöhe (als Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut) gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlambauten. Lüftungsanlagen und sonstigen technischen Aufbauten überschritten werden.

Als Bezugspunkte für die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen gelten:

- für das Industriegebiet „Kali & Salz“ (GI₁) 106,0 m ü. NN,
 - für das Gewerbegebiet „Kali & Salz“ (GE₁) die Straßenkrone der erschließenden Straße, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte,
 - für das Industriegebiet „Planum“ (GI₂) 109,0 m ü. NN,
 - für das Gewerbegebiet „Plateau“ (GE₂) 122,0 m ü. NN,
 - für das Gewerbegebiet „In der Masch“ (GE₃) die Straßenkrone der erschließenden Planstraße C vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.
3. Als Bezugspunkt für die in den übrigen Baugebieten festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) gilt der höchste Punkt, der an der Bergseite der Gebäude gemessene, höchste vom Hauptgebäude angeschnittene Punkt der gewachsene Geländeoberfläche.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich südlich der Planstraße A, westlich der Süllbergstraße sowie nördlich, östlich und südlich der Planstraße B.
4. Innerhalb der Sondergebiete (SO₂) „Museum“ und (SO₃) „Tennis“ sind Stellplätze nur innerhalb eines 25 m breiten Streifens parallel zur Planstraße A1, gemessen von der südlichen Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

IV. Immissionsschutz

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind die Industrie- und Gewerbegebiete hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. In den Industriegebieten (GI₁₊₂) und den Gewerbegebieten (GE₁₋₃) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet werden, die die jeweils festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
2. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Höhe des Abschirmwertes ΔL_2 bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der befestigten Lager- und Stellplätze vor Einleitung in die RW-Kanalisation auf dem Grundstück zu behandeln ist. Für Sinkstoffe sowie für Leichtstoffe sind Absetzeinrichtungen und Abscheidevorrichtungen vorzusehen. Diese sind derart zu unterhalten, dass die volle Funktionsfähigkeit der Einrichtungen gewährleistet ist. Hiervon ausgenommen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete in Verbrennungsanlagen, die errichtet werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Dieser Ausschluss betrifft auch thermische Anlagen, die im Zusammenhang mit der gewerblichen Produktion stehen. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die thermische Anlage entsprechend dem Stand der Technik auf Leichtöle angewiesen ist.

V. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen (=M) durchzuführen:
 - M 1 Umwandlung der Ackerflächen in eine ungedüngte Wiesenfläche
 - M 2 Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher Vegetationsbestände, Verhinderung zunehmender Verbuschung
 - M 3 Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher Vegetationsbestände insbesondere auf südost- bis südexponierten Böschungsf Flächen; Verhinderung zunehmender Verbuschung und der Ausbreitung von Robinienbewuchs
 - M 4 Entsiegelung, Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher

- Vegetationsbestände insbesondere auf südost- bis südexponierten Böschungsf lächen; Verhinderung zunehmender Verbuschung und der Ausbreitung von Robinienbewuchs
- M 5 Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher Vegetationsbestände insbesondere aus südost- bis südexponierten Böschungsf lächen; Verhinderung zunehmender Verbuschung und der Ausbreitung von Robinienbewuchs
 - M 6 Förderung und Sicherung von Feuchtbiotopen mit Salzpflanzenvorkommen, Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen
 - M 7 Erhaltung vorhandener Röhrichtbestände, Sicherung gegenüber Beeinträchtigungen durch angrenzende gewerbliche Nutzungen
 - M 8 Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher Vegetationsbestände, Verhinderung der Verbuschung
 - M 9 Entwicklung und Erhaltung naturnaher Grünland- und Gewässerrandbiotope
 - M10 Renaturierung des Gewässerlaufs (Graben), Entwicklung und Erhaltung von Feuchtbiotopen im Seitenraum des Gewässers
 - M 11 Umgestaltung ehemaliger Laugebecken zu Regenrückhaltebecken mit permanenten Flachwasserbereichen und Röhrichtzonen
2. In den Industrie- und Gewerbegebieten ist der Teil der Baugrundstücke, der nicht überbaubar ist bzw. der nicht versiegelt werden darf (vgl. II.1), zu mindestens 50 v.H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als mehrschichtiger Gehölzbestand zu entwickeln. Auf dieser Mindestfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
 3. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind entlang der neuzuschaffenden privaten Nachbargrenzen 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen und als mehrschichtige Gehölzbestände zusammenhängend zu entwickeln. Die nach dieser Festsetzung anzulegenden Pflanzstreifen sind auf die nach V.2. zu schaffenden Pflanzflächen anzurechnen.
 4. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Türen, Tore oder Fenster aufweisen, mit Kletter-/ Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je angefangene 5 m Wandfläche sind 2 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Bei nicht selbstkletternden Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Ersatzweise ist je 100 m² nicht begrünter Fassadenfläche ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen.
 5. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI) sind je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 6. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu mehrschichtigen Gehölzbeständen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume zueinander muss mindestens 5 m und darf

höchstens 20 m betragen. Dabei sind die Wuchseigenschaften der Baumarten zu berücksichtigen.

7. Verkehrsflächen

- 7.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Planstraße C sind je 100 m² versiegelter Verkehrsfläche Straßenbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Pflanzung muss der Stammumfang mindestens 18 cm betragen und ein gerader Leittrieb vorhanden sein. Der Pflanzstreifen ist mit einer einheitlichen Bodenbedeckung aus Grasbewuchs oder Wildkraut zu versehen und gegen Überfahren zu schützen.

Der Grünstreifen darf durch Einfahrten zu den Grundstücken (vgl. V.8.) und durch öffentliche Stellplätze unterbrochen werden. Öffentliche Stellplätze sind wasser-durchlässig (z.B. mit Großpflaster) zu befestigen.

- 7.2 Im Zuge der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 m² versiegelter Fläche 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Pflanzung muss der Stammumfang mindestens 18 cm betragen und ein gerader Leittrieb vorhanden sein. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mindestens 15 m² anzulegen, von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern. Hiervon ausgenommen ist die Planstraße H.

8. Zu- und Abfahrten

An der Planstraße C darf zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 5.000 m² nur eine Einfahrt in Breite von maximal 7,0 m angelegt werden. Baugrundstücke von einer Größe von 5.000 m² und mehr dürfen zwei Einfahrten von jeweils 7,0 m Breite haben.

9. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf der Stellplatzfläche verwendeten Baumarten sind auf 1 bis maximal 3 zu beschränken. Zum Zeitpunkt der Pflanzung müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben. Die Bäume sind in einen mindestens 2m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 x 2,5 m lichte Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

10. Durchführung

- 10.1 Die festgesetzten Maßnahmen sind im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.

VI. Sonstige Festsetzungen

1. Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt östlich der Planstraße C darf zur Anlage und zur Sicherung einer Notzufahrt für das Gl₃ in einer Breite von 3 m unterbrochen werden.

Hinweis

1. Sollten bei vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontamination auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde, Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.
2. Infolge der plangegebenen Vorbelastung können in den Randbereichen der allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO westlich der Planstraße E und südlich der Planstraße H Geräuschimmissionen wie in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorkommen. Überschreitungen der Orientierungsweite gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) sind zulässig.
3. Infolge der plangegebenen Vorbelastung können in den Randbereichen der Mischgebiete südlich der Griesbergstraße Geräuschimmissionen auftreten, die die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nachts um bis zu 5 dB(A) überschreiten.