PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- II — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

- TH max. 5,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß
- OK 1max. 35,0 m — Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- H — offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
- ED — offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Längere Achse des Hauptbaukörpers)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FR — Fuß- und Radweg
- LW — Landwirtschaftlicher Weg
- FW — Forstwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität
- Wasser
- Gas

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen, privat
- Grünflächen, öffentlich
- Gehölzanpflanzung, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich
- Grillplatz, öffentlich
- Obstwiese, privat

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

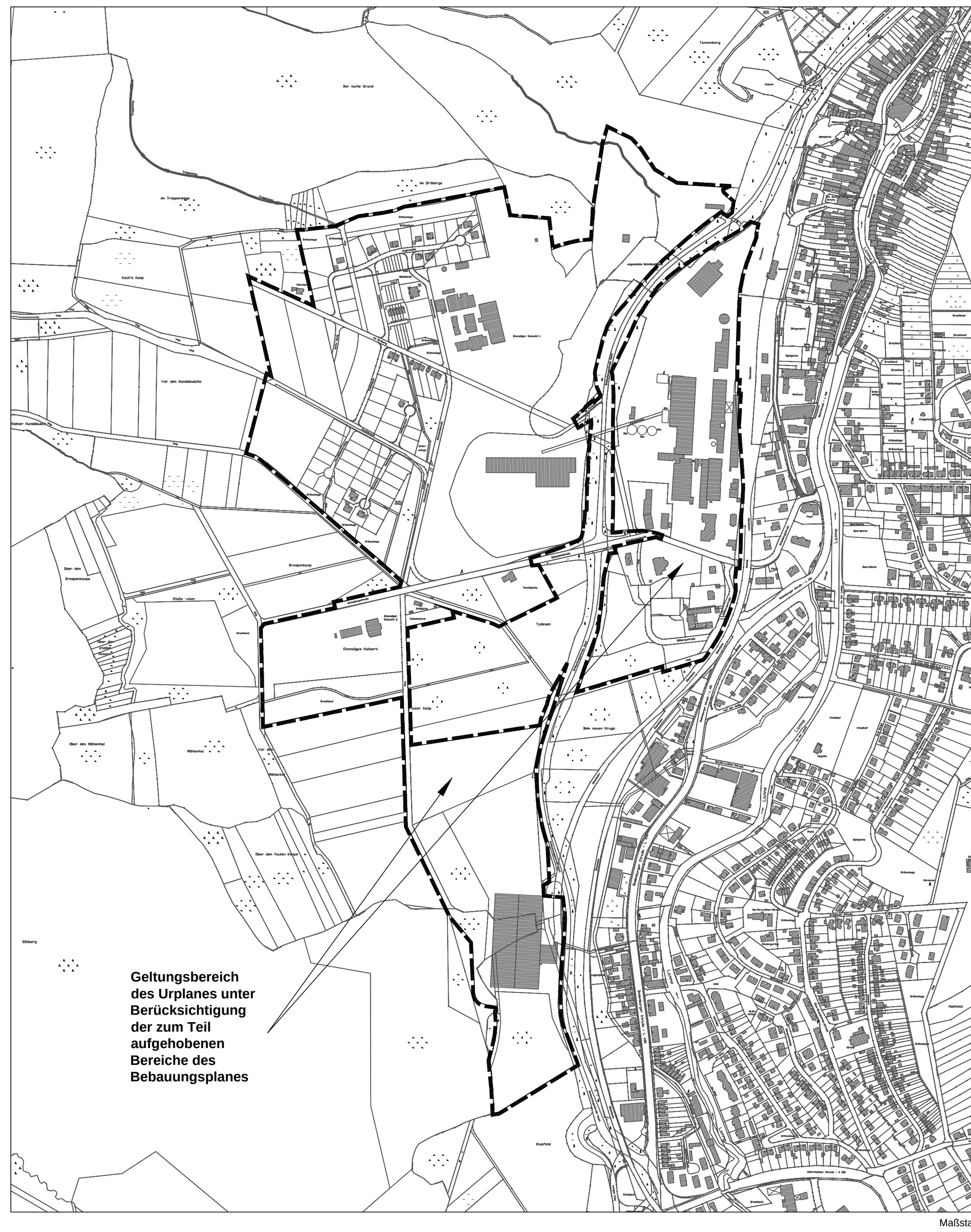
- Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 60t/45n — Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m² (t = tag 6°°-22°° Uhr / n = nacht 22°°-6°° Uhr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche



Maßstab 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Urfassung mit Änderungen 1 - 3)

I. Art der baulichen Nutzung
1.1 Innerhalb der Industriegebiete (GI 1+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 Altmaterial- verwertung 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 Gewerbegebiete (GE2) sind Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche gemäß § 1 Abs. 5 und 9 Bau NVO 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 Betriebs- inhaber 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, Fahrstuhlaufbauten. 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 Gründstücksflächen 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 Schallleistungspegel nicht überschreiten.
2. Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Höhe des Abschirmwertes L2 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 Böschungsflächen; Verhinderung zunehmender Verbuschung und der Ausbreitung von Robinienbewuchs
- M 4 Entsiegelung, Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher Vegetationsbestände insbesondere auf südost- bis südexponierten Böschungsflächen; Verhinderung zunehmender Verbuschung und der Ausbreitung von Robinienbewuchs
- M 5 Entwicklung und Erhaltung magerrasenähnlicher, blütenreicher Vegetationsbestände insbesondere aus südost- bis südexponierten Böschungsflächen; 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. 11.1), 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, standort- gerechter, 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
Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt östlich der Planstraße C darf zur Anlage und zur Sicherung einer Notzufahrt für das G13 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 56 NBauO i. V. mit den § 97 und 98 NBauO)

Hinweise
1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz" wird hiermit die Nr. II. 1 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mmd. 28° und max. 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.
2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz" wird hiermit die Nr. II. 8 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.
3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz", 1. Änderung wird hiermit die Nr. 1 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung von mmd. 28° und max. 45° zulässig. Pult-, Flach- oder Flugdächer sind nur bei Hausgruppen i.V. mit der Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.
4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz" 1. Anderung wird hiermit die Nr. 8 der örtlichen Bauvorschrift mit folgendem Wortlaut aufgehoben:
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

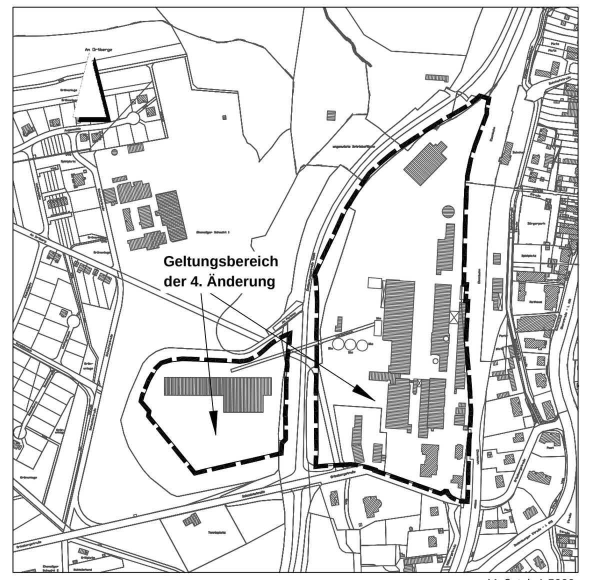
Festsetzungen
1. Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz" und den Geltungsbereich der 1. und der 2. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz".
2. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz" und der 1. und der 2. Anderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Kali & Salz" werden aufgehoben.
3. Gewerbe- und Industriegebiete
3.1 Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind für die Außenwände der Hauptgebäude außerhalb der gewerblichen Produktion (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude die folgenden Materialien einschließlich der von ihnen ausgehenden Farbgebung zu verwenden:
a. Ziegelmaterial in roten, nicht glänzenden Farbtönen,
b. Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben,
c. Stahl in natürlichen bzw. dunklen Farben oder verzinkter Ausführung,
d. Glas in klarer, transparenter Ausführung
e. Beton in seiner natürlichen Farbe.
3.2 Sonstige Außenwände, die nicht unter 3.1 genannt werden, dürfen andere Materialien und Farben aufweisen, wenn diese nicht glänzend, spiegelnd oder reflektierend sind und wenn die im folgenden Satz genannten Farbtöne verwendet werden.
Die Farbtöne werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben:

1019 (Graubeige)	7031 (Blaugrau)
1020 (Olivgelb)	7032 (Kieselgrau)
6013 (Schilfgrün)	7033 (Zementgrau)
7002 (Olivgrau)	7034 (Gelbgrau)
7003 (Moosgrau)	7037 (Staubgrau)
7006 (Beigegrau)	7038 (Achatgrau)
7009 (Grüngrau)	7039 (Quarzgrau)
7023 (Betongrau)	7044 (Seidengrau)
7030 (Steingrau)	

Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.
3.3 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und an Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Trauthöhe angebracht werden.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
4. Wohn- und Mischgebiete
4.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig.
Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.
Pult-, Flach- oder Flugdächer sind bei Hausgruppen i.V. mit der Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.
Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dachformen und geringere Dachneigungen als 28 zulässig.
4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen.
Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.
4.3 Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppgauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.
4.4 Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun i.S. dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbregister RAL 840 HR:

2001 (Rotorange)	3009 (Oxidrot)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)
3001 (Signalrot)	3013 (Tomatenrot)
3002 (Karminrot)	3016 (Korallenrot)
3003 (Rubinrot)	8012 (Rotbraun)

Zwischentöne sind zulässig .
Für Wintergärten sind ausnahmsweise abweichende Dacheindeckungsmaterialien und die Verwendung transparenter Dacheindeckungen zulässig.
4.5 Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 4.4 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.
4.6 Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 4.1 bis auf eine Mindestneigung von 15 ° unterschritten werden.
Innerhalb der Flächen der 1. Änderung, Teilfläche B (siehe Übersichtsplan), darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 4.1 bis auf eine Mindestneigung von 10
unterschritten werden.
4.7 Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung entsprechend der zugehörigen Gebäudeeinheit ausgeführt werden.
Die Außenwandmaterialien von Garagen müssen einheitlich sein und dem Außenwandmaterial der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.
4.8 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von max. 0,8 m und in den festgesetzten Mischgebieten eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen innerhalb der Mischgebiete eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nuraausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.
4.9 Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie mit den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen abgestimmt sein.
4.10 Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Hausgruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.
4.11 Vorgärten entlang der Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Ordnungswidrigkeiten
5. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (91 Abs. 3 NBauO).
6. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (91 Abs. 5 NBauO).
7. Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer
1. entgegen Nr.4.1 dieser Satzung die Fassaden gestaltet,
2. entgegen Nr.4.2 dieser Satzung die Farbgebung nicht einhält,
3. entgegen Nr.4.2 dieser Satzung Werbeanlagen gestaltet,
4. entgegen Nr.5.1 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° einhält,
5. entgegen Nr.5.2 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
6. entgegen Nr.5.3 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
7. entgegen Nr.5.4 dieser Satzung andere als die vorgegebenen Materialien für die Dacheindeckung verwendet,
8. entgegen Nr.5.5 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die aufgeführten Zwecke benutzt,
9. entgegen Nr.5.6 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15 ° unterschreitet,
10. entgegen Nr.5.7 dieser Satzung die Carports und Garagen nicht einheitlich und in Abstimmung mit dem Hauptgebäude gestaltet
11. entgegen Nr.5.8 dieser Satzung Einfriedungen herrichtet,
12. entgegen Nr.5.9 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
13. entgegen Nr. 5.10 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einheitlich gestaltet und
14. wer entgegen Nr. 5. 11 dieser Satzung Vorgärten mit nicht standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt.



Maßstab 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Geltungsbereich der 4. Änderung)

I. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Industriegebiete 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 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 des Gewerbegebietesgemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen der Altkraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung unzulässig.

2.2 Innerhalb des Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

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.

2. Die in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzte Oberkante gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten, 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 Industriegebiet "Planum" (GI2) 109.0 m ü. NN,
- für das Gewerbegebiet "Kali & Salz" (GE1) die Straßenkrone der erschließenden Straße, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte,

3. Als Bezugspunkt für die in den übrigen Baugebieten festgesetzte maximale Oberkante (OK max.) gilt der höchste Punkt der ausgebauten erschließenden Straße vor dem Gebäude, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.

2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen 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 und dem Gewerbegebiet 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 ~ L2 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 RWKanalisation 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. 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 verwenden.

2. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind entlang der neu zu schaffenden 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.1. zu schaffenden Pflanzflächen anzurechnen.

3. 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

4. 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 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2.5 x 2,5 m lichter Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

5. 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.

6. Durchführung

6.1 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
(gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO)

1. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete sind für die Außenwände der Hauptgebäude außerhalb der gewerblichen Produktion (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) nur die folgenden Materialien einschließlich der von ihnen ausgehenden Farbgebung zu verwenden:
1 Ziegelmaterial in roten, nicht glänzenden Farbtönen,
2.Holz in natürlichen bzw. dunklen Farben,
3.Stahl in natürlichen bzw. dunklen Farben oder verzinkter Ausführung,
4.Glas in klarer, transparenter Ausführung
5.Beton in seiner natürlichen Farbe.

2. Sonstige Außenwände, die nicht unter 1. genannt werden, dürfen andere Materialien und Farben aufweisen, wenn diese nicht glänzend, spiegelnd oder reflektierend sind und wenn die im folgenden Satz genannten Farbtöne verwendet werden.
Die Farbtöne werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben:

1019	(Graubeige)	7031	(Blaugrau)
1020	(Olivgelb)	7032	(Kieselgrau)
6013	(Schilfgrün)	7033	(Zementgrau)
7002	(Olivgrau)	7034	(Gelbgrau)
7003	(Moosgrau)	7037	(Staubgrau)
7006	(Beigegrau)	7038	(Achatgrau)
7009	(Grüngrau)	7039	(Quarzgrau)
7023	(Betongrau)	7044	(Seidengrau).
7030	(Steingrau)		

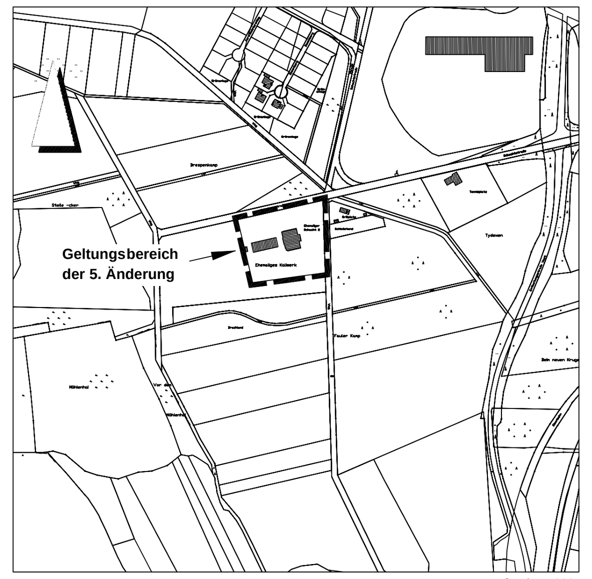
Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

3. Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und an Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer
1. entgegen Nr. 1 dieser Satzung die Fassaden gestaltet,
2. entgegen Nr. 2 dieser Satzung die Farbgebung nicht einhält,
3. entgegen Nr. 3 dieser Satzung die Werbeanlagen gestaltet,
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEIS
Sollten bei vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde, Landkreis Hildesheim umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen.



Maßstab 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Geltungsbereich der 5. Änderung)

1. Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.

2 Innerhalb des durch * gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist das Wohnen unzulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).

3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.

5. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Je 300 m2 überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Stellplatzbereiche 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 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2,5 x 2,5 m lichter Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

8. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen.
Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.

3. Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppgauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.

4. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbregister RAL 840 HR:

2001	(Rotorange)	3009	(Oxidrot)
3000	(Feuerrot)	3011	(Braunrot)
3001	(Signalrot)	3013	(Tomatenrot)
3002	(Kaminrot)	3016	(Korallenrot)
3003	(Rubinrot)	8012	(Rotbraun)

Zwischentöne sind zulässig.

5. Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 4 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig.

6. Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 1 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.

7. Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen.
Die Außenwandmaterialien solcher Carports und Garagen müssen jeweils auf eine einzelne Anlage bezogen einheitlich sein. Außenwandmaterialien von Garagen müssen denen des zugehörigen Doppelhauses bzw. der zugehörigen Hausgruppe entsprechen.

8. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

9. Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk, einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen entsprechen.

10. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Häusergruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.

11. Vorgärten entlang der Verkehrsflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

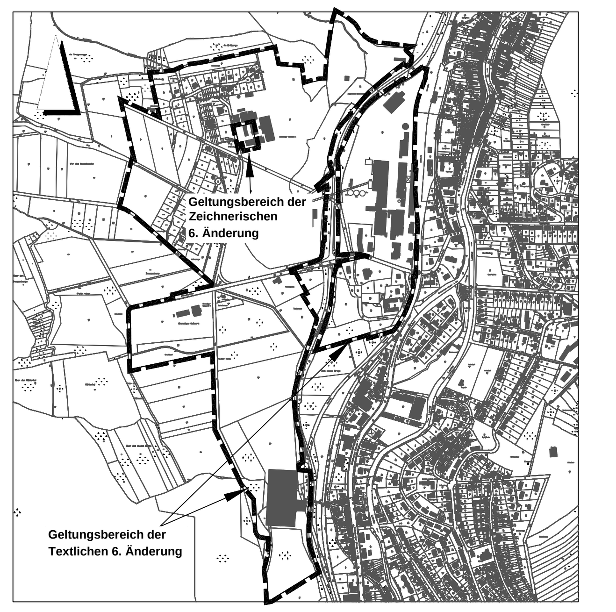
12: Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer
1. entgegen Nr. 1 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° nicht einhält,
2. entgegen Nr. 2 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
3. entgegen Nr. 3 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
4. entgegen Nr. 4 dieser Satzung andere als die vorgegebenen Materialien für die Dacheindeckung verwendet,
5. entgegen Nr. 5 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die aufgeführten Zwecke benutzt,
6. entgegen Nr. 6 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15° unterschreitet,
7. entgegen Nr. 7 dieser Satzung Carports und Garagen nicht einheitlich und Garagen nicht entsprechend dem Hauptgebäude gestaltet,
8. entgegen Nr. 8 dieser Satzung Einfriedungen herrichtet,
9. entgegen Nr. 9 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
10. entgegen Nr. 10 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einheitlich gestaltet und
11. wer entgegen Nr. 11 dieser Satzung Vorgärten nicht mit standortheimischem Laubgeholzen bepflanzt.

TEXTLICHE ÄNDERUNG (Geltungsbereich der Textlichen 6. Änderung)

1. Die Textliche Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Kali & Salz".

2. Die Textliche Festsetzung Nr. III 1 des ursprünglichen Bebauungsplans wird aufgehoben und wie folgt gefasst:
„Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände".

3. Die Textliche Festsetzung Nr. III 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"
des ursprünglichen Bebauungsplans wird ersatzlos aufgehoben.



Maßstab 1:5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Geltungsbereich der Zeichnerischen 6. Änderung)

1. Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.
Alle weiteren gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.

2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 Abs.4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen nicht überschritten werden.

3. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind innerhalb eines Abstandes von 1,5 m von der jeweiligen Verkehrsfläche Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sowie nicht für Einfriedungen und Stützwände.

4. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Je 300 m2 überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger. standortgerechter, heimischer Laubbaum oder 2 mittelgroß werdende Laubbäume oder 2 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Stellplatzbereiche sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein standortheimischer Straßenbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft .zu erhalten Die auf Stellplatzbereichen 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 2 m breiten Pflanzstreifen oder in Baumquartieren von mindestens 2.5 m x 2,5 m lichter Weite zu pflanzen. Pflanzstreifen bzw. Baumquartiere sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

7. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und maximal 45° zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleichen First- und Traufhöhen der Gebäude auszuführen. Traufen und Firste dürfen ausnahmsweise um maximal 0,5 m in der Höhe verspringen.
Die Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie des aufgehenden Mauerwerkes und der äußeren Dachhaut.

3. Als Dachform für die Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppgauben, Dacherkern und Zwerchhäusern zulässig.

4. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen oder Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Als rot bis rotbraun im Sinne. dieser Vorschrift gelten folgende Farben laut Farbregister RAL 840 HR:

2001	(Rotorange)	3009	(Oxidrot)
3000	(Feuerrot)	3011	(Braunrot)
3001	(Signalrot)	3013	(Tomatenrot)
3002	(Kaminrot)	3016	(Korallenrot)
3003	(Rubinrot)	8012	(Rotbraun)

Zwischentöne sind zulässig.

5. Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Nr. 4 die Verwendung transparenter Materialien ausnahmsweise zulässig

6. Begrünte Dächer sind zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern darf die Mindestneigungsbegrenzung nach Nr. 1 bis auf eine Mindestneigung von 15° unterschritten werden.

7. Wenn Carports oder Garagen geneigte Dächer erhalten, müssen diese in Dachdeckung, Farbe und Dachneigung der zugehörigen Gebäudeeinheit entsprechen.
Die Außenwandmaterialien solcher Carports und Garagen müssen einheitlich sein. Außenwandmaterialien von Garagen müssen denen des zugehörigen Doppelhauses bzw. der zugehörigen Hausgruppe entsprechen.

8. Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten. In Mauerwerk ausgeführte Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen über 0,8 m Höhe dürfen nur ausnahmsweise undurchsichtig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für lebende Hecken. Als Bezugsebene dient die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche.

9. Einfriedungen dürfen im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur aus Metall, Holz, Mauerwerk, einer Kombination hiervon oder als lebende Hecke ausgeführt werden. In lebenden Hecken dürfen Maschendrahtzäune in gleicher Höhe eingezogen sein. Werden die Einfriedungen in Mauerwerk ausgeführt, müssen sie den Außenwandmaterialien der zugehörigen Gebäudeeinheiten und Garagen entsprechen.

10. Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung und Häusergruppen sind die Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Material und Höhe identisch auszuführen.

11. Vorgärten entlang der Verkehrsflächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

12: Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer
1. entgegen Nr. 1 dieser Satzung die Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 45° nicht einhält,
2. entgegen Nr. 2 dieser Satzung bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dachform nicht anpasst,
3. entgegen Nr. 3 dieser Satzung die Dachform für Dachaufbauten nicht einhält,
4. entgegen Nr. 4 dieser Satzung andere als die vorgegebenen Materialien für die Dacheindeckung verwendet,
5. entgegen Nr. 5 dieser Satzung die angeführten Materialien für andere als die aufgeführten Zwecke benutzt,
6. entgegen Nr. 6 dieser Satzung die vorgegebene Mindestdachneigung von 15° unterschreitet
7. entgegen Nr. 7 dieser Satzung die Carports und Garagen nicht einheitlich und Garagen nicht entsprechend dem Hauptgebäude gestaltet,
8. entgegen Nr. 8 dieser Satzung Einfriedungen herrichtet,
9. entgegen Nr. 9 dieser Satzung Einfriedungen aus anderen als den angeführten Materialien erstellt,
10. entgegen Nr. 10 dieser Satzung Einfriedungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht einheitlich gestaltet und
11. entgegen Nr. 11 dieser Satzung Vorgärten nicht mit standortheimischen Laubgeholzen bepflanzt.

BAD SALZDETFURTH

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN ZUM ARBEITSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

KALI & SALZ

MIT EINGEARBEITETEN ÄNDERUNGEN 1-6

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2003 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

bearbeitet am:
10.12.2009 / RO