

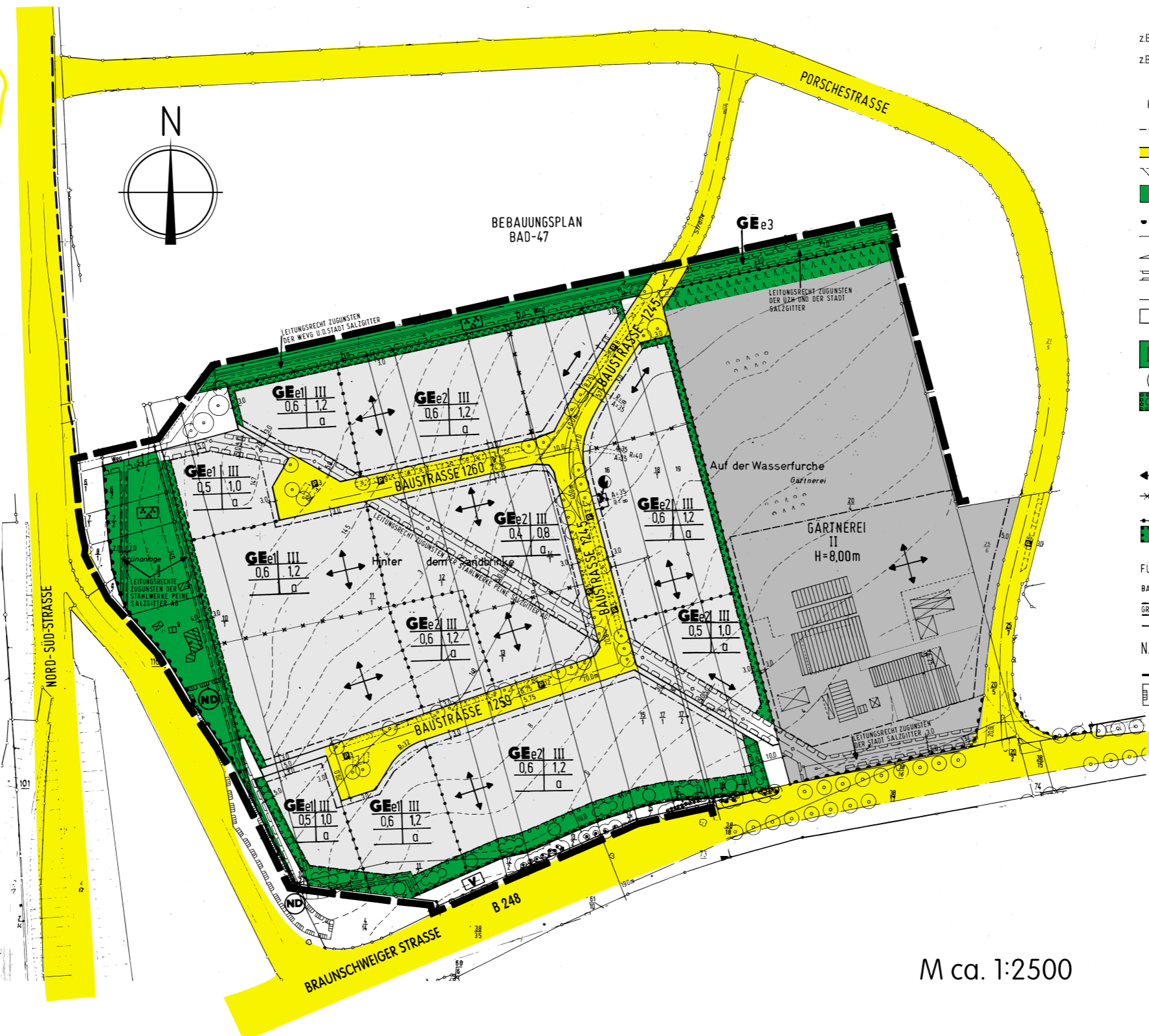
Gewerbegebiet Salzgitter - Bad, „Fuchsbach“ ca. 6 ha

Lage: Salzgitter - Bad,
an der Nord-Süd-Straße

Verkehrsanbindung: Über die B 6 zur A 7 Hannover/Kassel,
über die Nord-Süd-Straße und A 39 nach Braunschweig,
von dort Autobahnanschluß A 2 Berlin/Hannover, öffentlicher
Personennahverkehr Linie 14

Entfernung: Flughafen Hannover 65 km,
Bundesautobahn A 7 15 km, A 2 30 km, Hafen
Beddingen 20 km, Zentrum Salzgitter - Lebenstedt
(Rathaus) 15 km, Zentrum Salzgitter - Bad 1 km.

Ver- und Entsorgung:
Im Rahmen der Erschließung
vorhanden.
Eigentümer: Überwiegend Stadt Salzgitter



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - GEe1-4** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 1,2,3-4)
 - GÄRTNEREI** FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „GÄRTNEREI“ (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 10)
 - III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - z.B. GRZ 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - z.B. GFZ 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - q** ABWEICHENDE BAUWEISE GEBÄUDE LÄNGER ALS 50m ZULÄSSIG, GRENZBEBAUUNG MÖGLICH
 - H=8,00m** GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
 - BAUGRENZE
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN MIT ANZAHL DER STELLPLÄTZE
 - VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
 - BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT STRASSENBEREICHUNGSLINIE
 - SICHTFELDER (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 7)
 - MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 - HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
 - FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ELEKTRIZITÄT
 - GRÜNFLÄCHEN
 - PARKANLAGE
 - ND** NATURDENKMAL (RHÄTSANDSTEINKLIPPEN)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄSS §9 ABS.1 NR. 25a BauGB (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 8)
 - BINDUNG FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. §9 ABS.1 NR. 25a BauGB
 - BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. §9 ABS.1 NR. 25b BauGB
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (RICHTUNG DER LÄNGSTEN HAUSACHSE)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (GEM. §9 ABS.1 NR. 25b BauGB)
-
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- | BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
|------------------|---|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| BAUWEISE | |
-
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
- GRENZE DER ANGRENZENDEN BEBAUUNGSPLÄNE
 - UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (RHÄTSANDSTEINKLIPPEN)

M ca. 1:2500

Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1, GEe2, GEe3 und GEe4 nicht zulässig.
2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel

im GEe1	von tagsüber	maximal	57 dB(A)m ²	und von	nachts	32 dB(A)m ²
im GEe2	"	"	57 dB(A)m ²	"	"	39 dB(A)m ²
im GEe3	"	"	60 dB(A)m ²	"	"	45 dB(A)m ²
im GEe4	"	"	65 dB(A)m ²	"	"	50 dB(A)m ²

nicht überschreiten.
(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten Dipl. Ing. Manfred Bonk vom 5.4.1982)
3. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1, GEe2, GEe3 und GEe4 sind Geschäftsflächen unzulässig, soweit sie nicht im Zusammenhang mit produzierenden Gewerbeanlagen betrieben werden.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1, GEe2, GEe3 und GEe4 von 1500 m² festgesetzt.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Müllboxen, Anlagen der Außenwerbung.
6. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen parallel zur Landesstrasse 472 und Bundesstraße 248 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie solche Anlagen der Außenwerbung unzulässig, die nach ihrer Richtung und Höhe auf die Benutzer der B 248 und L 472 einwirken.
7. Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die höher als 0,90 m über der Fahrhahnoberkante der Straße sind, freizuhalten. Ausnahme: Bäume und Sträucher, die als „anzupflanzende Bäume und Sträucher“ festgesetzt sind.
8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:
 - a) Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ und innerhalb eines Streifens von 2,00 m Breite längs der übrigen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze gilt folgendes Pflanzgebot:
Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weissdom) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine abweichende Bepflanzung zugelassen werden, wenn mindestens 5 v. H. der Grundstücksfläche mit Sträuchern bepflanzt werden und sichergestellt ist, daß der an sich mit dem Pflanzgebot für Sträucher belastete Grundstücksteil die für das Nachbargrundstück und das Straßenbild zumutbare Gestaltung erhält.
 - b) Ferner sind:
 - I. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung „Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ je 40 m² Bepflanzungsfläche sowie
 - II. Je 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche (ausschl. mit Sträuchern zu bepflanzender Fläche) ein baumartiges Gehölz (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle, Lärche, Kiefer) zu pflanzen.
9. Ein Anschluß für Fahrzeug- und Fußgängerverkehr aller Grundstücke, die an der freien Strecke der L 472 und der B 248 liegen, ist untersagt.
10. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen für die Gärtnerei sind zweckgebundene bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB zulässig.
11. Innerhalb der Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein Baum zur Abschirmung zu pflanzen.
12. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1-4) werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB Kohle und Heizöl als Heizstoffe ausgeschlossen.