
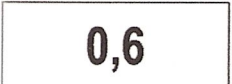



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

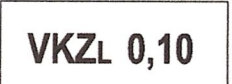
Art der baulichen Nutzung


 Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 3, 6, 9 bis 11

Maß der baulichen Nutzung


 Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. 5 und 6


 Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

 Verkaufsflächenzahl, Lebensmittel-Discounter , s. textliche Festssetzung Ziff. 1 und 2

 Verkaufsflächenzahl, Fachmärkte, s. textliche Festssetzung Ziff. 1 und 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Abweichende Bauweise, s. textliche Festssetzung Ziff. 4

 Baugrenze, s. textliche Festsetzung Ziff. 5 und 6

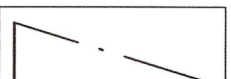
Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Einfahrtsbereich


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Sichtfelder, s. textliche Festsetzung Ziff. 12

Grünflächen


 Private Grünflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
**Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**Vor der Plantage mit ÖBV**

 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

In dem Sondergebiet "Einzelhandel" sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

- In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittel-Discounter** mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZL) von 0,10 (dies entspricht bis zu ca. 1.450 m² Verkaufsfläche) und
- Fachmärkte** mit einer VKZF von 0,09 (dies entspricht insgesamt bis zu ca. 1.350 m² Verkaufsfläche) für ein Bäckerei-Café sowie Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Antiquitäten und Kunstgegenstände, Baustoffe und Baumarktartikel, Bodenbeläge, Büromaschinen, Farben, Lacke, Tapeten und Malerbedarf, Gartenbedarf, Kfz-Zubehör, Möbel, Sanitärwaren, Werkzeuge, Eisenwaren, Installationsmaterial sowie Zoobedarf).
- Ausnahmsweise sind sonstige Marktbetriebe zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren durch ein Einzelhandelsgutachten nachgewiesen wird, dass von der Nutzung keine Beeinträchtigungen auf Ziele der Raumordnung und das Kommunale Einzelhandelskonzept ausgehen.
- Ausnahmsweise sind Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens (z. B. Tagespflegeheim, Sozialstation) zulässig.

- Verkaufsflächenzahl/ Verkaufsfläche
- Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglich oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht die reinen Lagerflächen oder die Bereiche der handwerklichen und sonstigen Vorbereitung der Waren.

- In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sind des Weiteren folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Betriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
- Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkauf stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z.B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Toto-Lotto-Aannahmestelle, Restaurant, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem jeweiligen Hauptbetrieb unterordnen und dürfen eine Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschreiten.
- Park- und Stellplätze.
- In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind die Errichtung eines Pylons, einer Plakataffel für Produktwerbung und 5 Fahnenmaste für Werbezwecke zugelassen.
- Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.
- Vergnügungsstätten sind keine Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser textlichen Festsetzung.

Maß der baulichen Nutzung

- Bauweise
- Es gilt die offene Bauweise.
- Abweichend hiervon können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Park- und Stellplätze

- In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Errichtung von Park- und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

Aufschüttungen

- In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist die Herstellung von Aufschüttungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Aufschüttungen bis zu einer GRZ von 1,00 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,00 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage von 119,00 m üNN (über Normalnull).
- Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. ist nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

Grünordnung

- Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:  
Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen, z.B. Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cytisus scoparius (Besenginster), Philadelphus coronarius (Gewöhl. Pfeifenstrauch), Rosa caesia (Lederblättrige Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Spiraea salicifolia (Weidenblättriger Spierstrauch).  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
- Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen für Festsetzungen "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:  
Zur Eingrünung des Sondergebietes sind entlang des Fischersteigs 6 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (z.B. Tilia cordata 'Rancho', Kleinkronige Winterlinde) als Einzelbäume (18 cm bis 20 cm Stammumfang, 3-mal verpflanzt) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Scherrasen auszuföhren.
- Zusätzlich sind zur Eingrünung der Stellplatzflächen und Baukörper innerhalb der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel" mind. 12 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume als Einzelbäume (18 cm bis 20 cm Stammumfang, 3-mal verpflanzt) zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche ist je 3 m² Bepflanzungsfläche mind. ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als freiwachsende oder geschnittene Hecke zu pflanzen.
- Sämtliche zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.

Immissionsschutz

- Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters ist vollständig einzuhausen.
- Warenanlieferungen in dem sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel" sind nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.
- Hiervon abweichend sind Nachtanlieferungen zulässig, sofern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Emissionskontingente (siehe textliche Festsetzung Ziffer 10) eingehalten werden.

Emissionskontingente

- Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
- Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>ex</sub> weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Baugebiete	L <sub>ex</sub> , tags	L <sub>ex</sub> , nachts
SO	60	45
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingentes zugerechnet werden.
- Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBL 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
- Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte L<sub>i</sub> ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h<sub>q</sub> = 3,00 m über GOK durchzuführen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Ver- und Entsorgung

- Für das Plangebiet kann die bestehende Regenwasserkanalisation höchstens einen Abfluss von 36 Litern Niederschlagswasser pro Sekunde aufnehmen.
- Versiegelungen durch Dach- und Fahrflächen reduzieren die abflussmindernde Wirkung der Flächen. Das Niederschlagswasser kann nicht versickert werden, es ist daher zurückzuhalten und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben.
- Zur geregelten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind Retentionsräume (z. B. Zisterne(n) mit Zwangsentleerung, Stauraohr) im Umfang von insgesamt mindestens 266 m³ anzulegen.

Verkehr

- Die als Sichtfelder gezeichneten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Hinweis:

Die Nutzung der Park- und Stellplätze zu den Schutzzeiten ist durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber auszuschließen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Königslutter am Elm diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 04. Aug. 2016

gez. Hoppe  
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Königslutter am Elm, den 04. Aug. 2016

gez. Hoppe  
(Bürgermeister)

Planunterlage

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2015  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*)  
\*) Unzulässiges Völlig streichen

Wolfsburg, den 26.07.2015

gez. J. Stein  
(Amtl. Vermessungsstelle)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 25.7.16

gez. Li, gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königslutter am Elm, den 04. Aug. 2016

gez. Hoppe  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 07.07.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 04. Aug. 2016

gez. Hoppe  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 10.08.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 29 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 10.08.2016 in Kraft getreten.

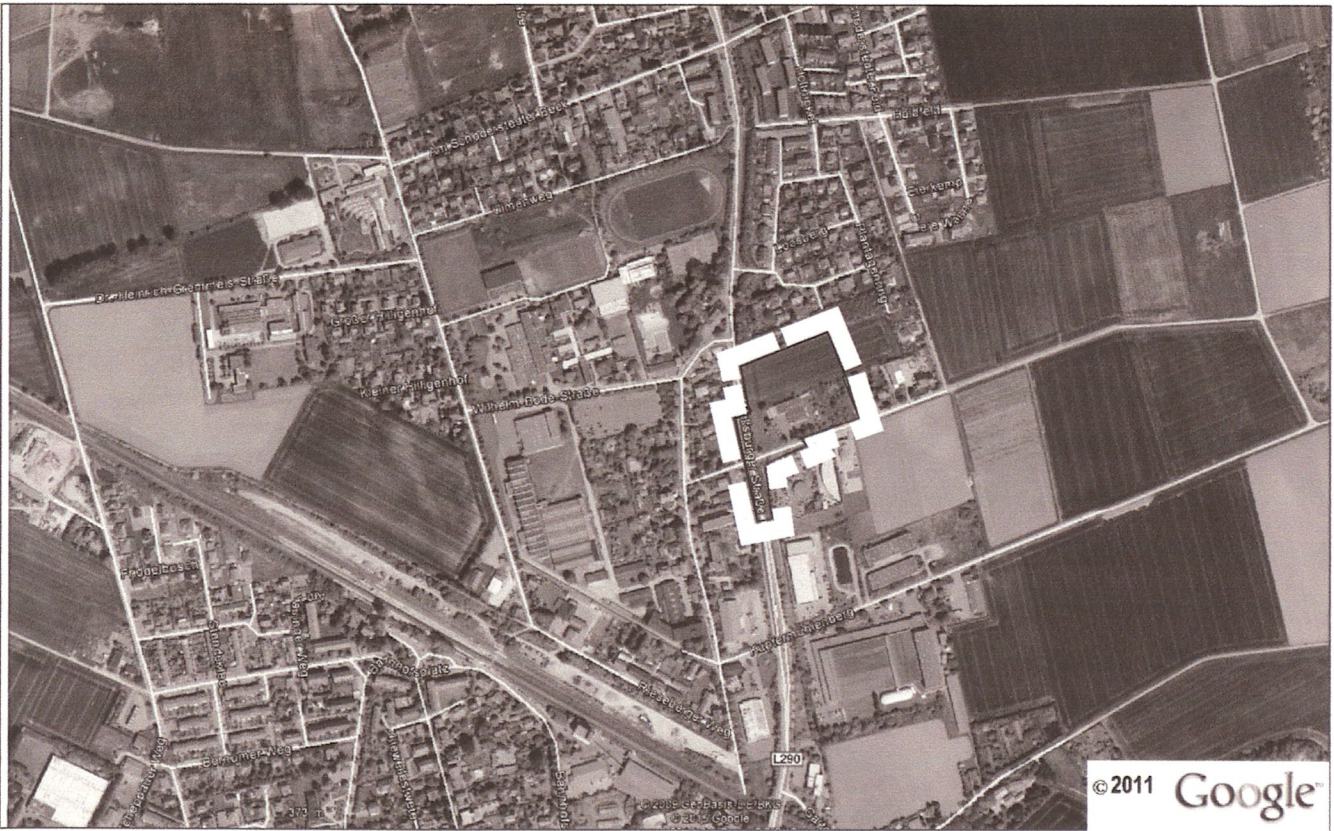
Königslutter am Elm, den 16.08.2016

gez. Hoppe  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Königslutter am Elm, den .....

.....  
(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Königslutter am Elm, den 01. Sep. 2016  
.....  
(Bürgermeister)



## Stadt Königslutter am Elm

### Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

2016  
2016  
2016  
2016

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN