

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Stadt Helmstedt diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2019  
LGLN  
Landesamt für GeoInformation und  
Landentwicklung Niedersachsen  
Katasteramt Helmstedt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

## 3. Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_  
Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Helmstedt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Helmstedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

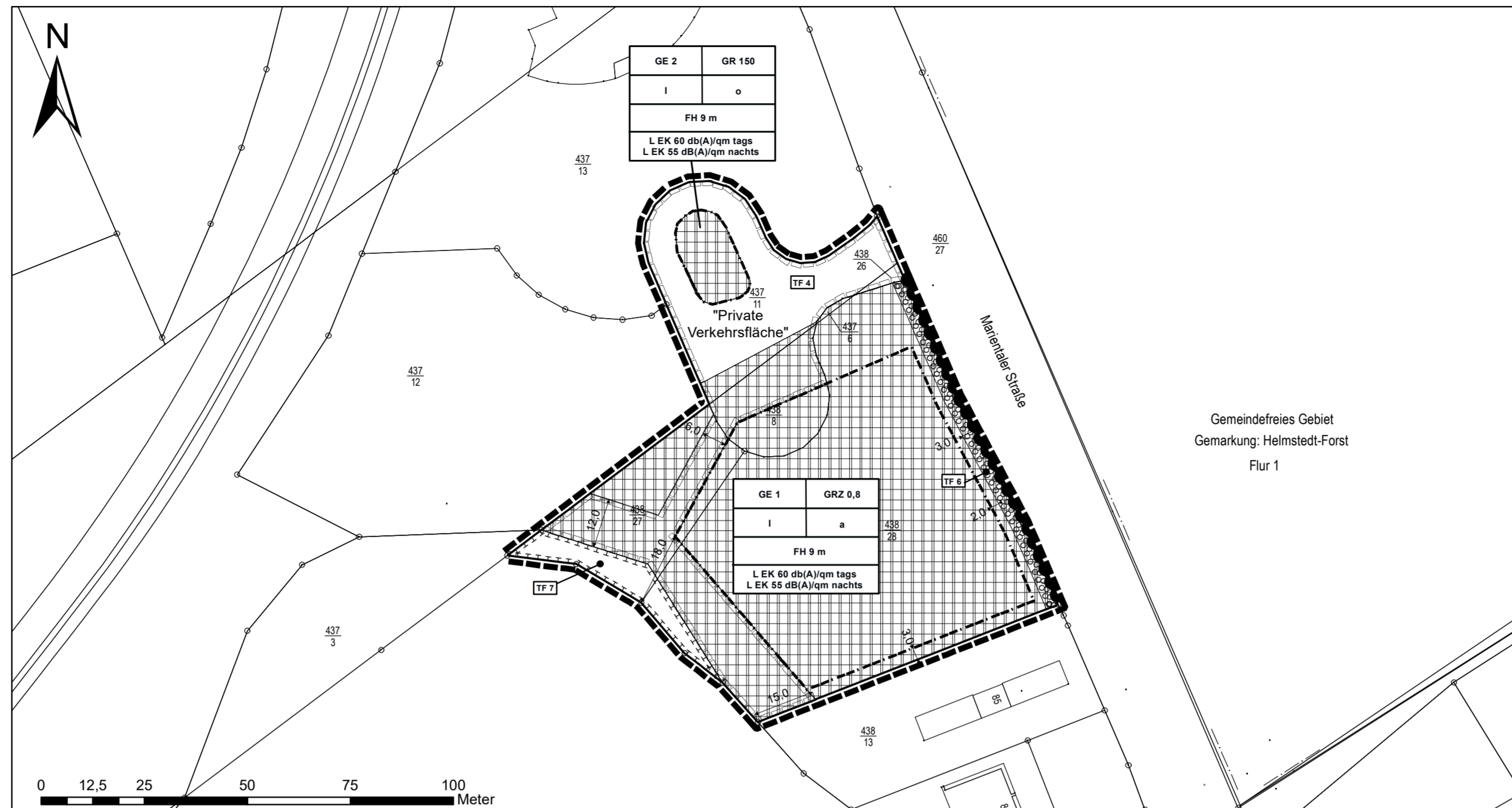
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“ (mit örtlicher Bauvorschrift) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Helmstedt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE1 und GE 2) gem. § 8 BauNVO. In diesen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevantem (Haupt-) Sortiment nicht zulässig:

### Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgerätr)
- Elektrokleingeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehörs
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

1.2 Folgende Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur im Gewerbegebiet GE 1 in Verbindung mit einer Tankstelle und einem Bistro innerhalb eines Shops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig:

- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 5 NBauO zulässig.

## 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

3.1 In den Gebieten GE 1 und GE 2 darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen eine Höhe von 9 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist jeweils der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante der Marientaler Straße im Bereich der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Straße. Bei Baugrundstücken die nicht unmittelbar an die Marientaler Straße angrenzen, ist Bezugspunkt der höchste Punkt der Fahrbahnoberkante an der Stelle, die durch ein Lot vom straßennächsten Punkt der Grundstücksgrenzen auf die Marientaler Straße bestimmt wird.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig.

3.3 Davon abweichend ist innerhalb des Gebietes GE 1 ein bis zu 10 m hoher Werbepylon mit 3-seitiger Werbefläche zulässig.

## 4. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die „private Verkehrsfläche“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

## 5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## 6. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Gewerbegebiet sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Stieleichen (*Quercus robur*), als Hochstamm, mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, im Abstand von 20 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist die Fläche, Zufahrten ausgenommen, mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist ein Pflanzraster von einem Strauch pro m<sup>2</sup> zu verwenden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 7. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Gehölzsaum aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Vorhandene heimische Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Um einen naturnahen Gehölzsaum zu schaffen, sind die vorhandenen Gehölze durch die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen, mindestens leichte Heister, 80 - 100 cm, bzw. Sträucher, 60 - 100 cm, mit einem Abstand von 1 m in der Reihe zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Gewerbegebiet GE 1 angegebenen Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 (einsehbar bei der Stadt Helmstedt) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

8.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

8.3 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte im Umfeld des Geltungsbereichs. Sie sind nicht binnenwirksam.

## 9. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planänderungsgebietes auf dem Flurstück 430/12 der Flur 11 in der Gemarkung Emmerstedt ist dem Gebiet GE 1 zugeordnet.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“.

## 2. EINFRIEDUNGEN

Auf der nicht überbaubaren Fläche der Gewerbegebietsflächen dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, oberhalb von 1,20 m Höhe nur durchsichtig gestaltet sein.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des Punktes 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

# HINWEISE

## BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)



## 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß  
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
FH 9 m Firsthöhe, Höchstmaß  
GR 150 Zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>

## 3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Private Verkehrsfläche“ (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)  
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

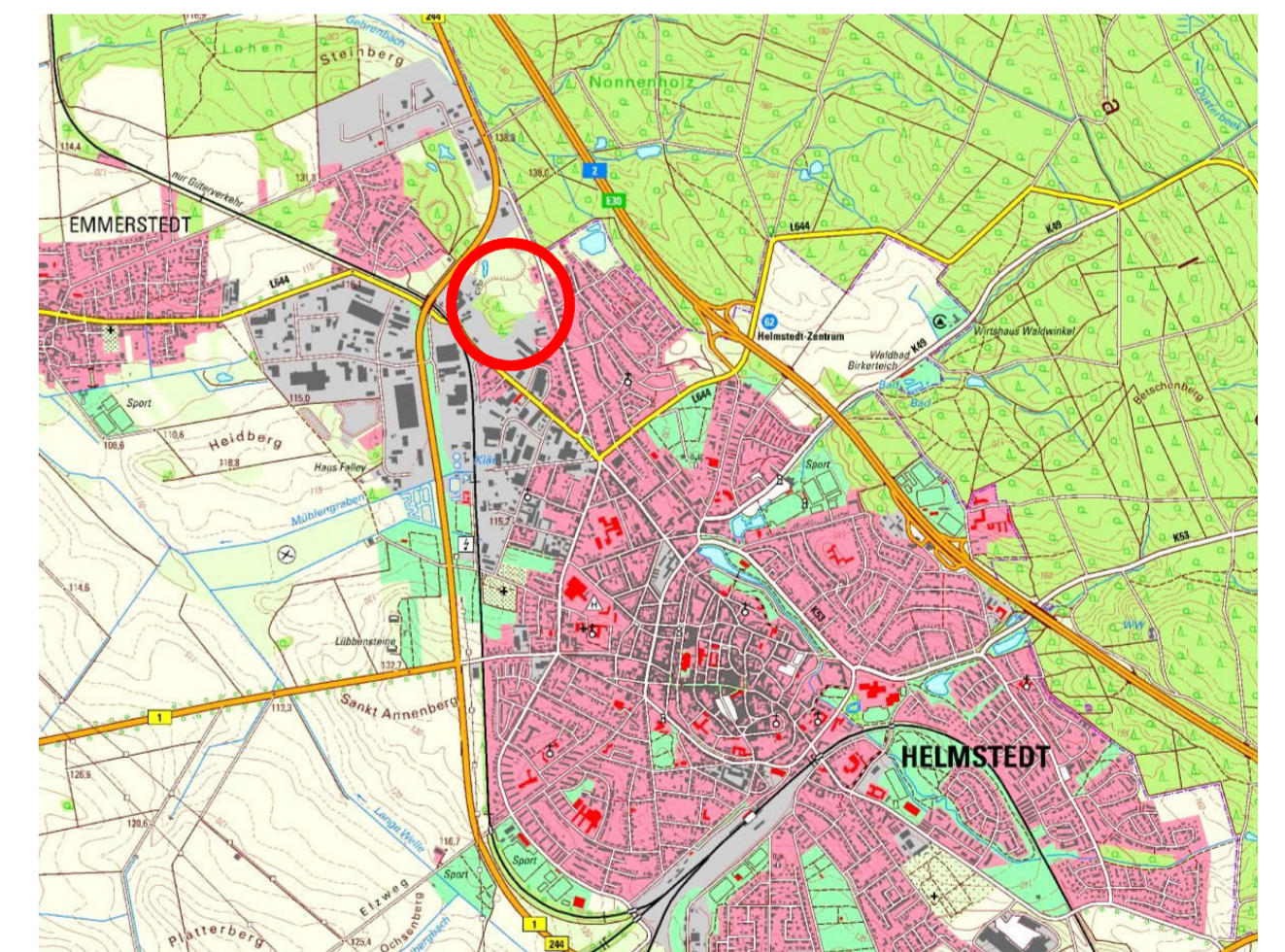
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

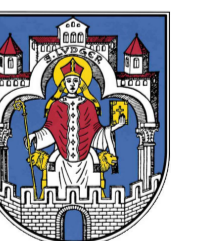
## 6. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
- - - - - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastete Fläche  
- - - - - Flächenbezogene Schalleistungspegel (L EK) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

L EK 60 db(A)/qm tags  
L EK 55 db(A)/qm nachts



Übersichtsplan aus der AK 5



# Stadt Helmstedt

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 342

### „Gewerbegebiet Marientaler Straße, Teilbereich Nord“

- Entwurf -

Stand: 28.06.2019  
Maßstab 1 : 1.000