

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- MU 1 Urbane Gebiete mit Nummerierung, siehe textliche Festsetzung Ziffer 2 und 6
SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Einzelhandel, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.1 und 6
Arztelhaus/ Gesundheitszentrum, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.2 und 6

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziffer 4
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 9,0 m Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziffer 5
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

- Bäume anpflanzen, siehe textliche Festsetzung Ziffer 7
Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Ziffer 6

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe Nachrichtliche Übernahmen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe Nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen

- 1. Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO
2. Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO
2.1 Die urbanen Gebiete (MU 1, MU 2) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Einzelhandels-, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen...

- 6.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass ein geringerer „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ vorliegt.
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
7.1 Festgesetzte Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung, Hochstamm, mind. 14 - 16 cm Stammumfang zu setzen...

8. Dachflächenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer (0 Grad -15 Grad Dachneigung) von Gebäuden mit einer Grundfläche über 500 m² sind außerhalb technischer Aufbauten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und/oder Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten...

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 9.1 Notwendige Baumfällungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Die Bäume sind vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen zu kontrollieren.
9.2 Vor Durchführung von Abrissarbeiten sind die Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren...

Hinweise

Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit dem Wohnhaus/ Gaststätte Braunschweiger Straße Nr. 10 und mit der Mauer/ Tor Braunschweiger Straße 28 Baudenkmale (Einzeldenkmale) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereichs bestehen mit den Gebäuden Braunschweiger Straße 32 und Braunschweiger Straße 13/14 weitere Einzeldenkmale...

Archäologischer Denkmalschutz

Erdarbeiten sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen und mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Erdarbeiten sind unter archäologischer Fachaufsicht durchzuführen...

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Zuge des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen auf dem städtischen Flurstück 38/2 der Flur 4 in der Gemarkung Ofleben, in einem Umfang von 2.770 Wertpunkten...

DIN

Die DIN 4109 kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Boden

Der Boden ist im Planbereich durch langjährige gewerbliche Nutzungen anthropogen überprägt. Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf auffällige Bodenverunreinigungen ergeben, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Versickerung

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über unbelasteten Boden (LA-GA-Richtlinie Zuordnungswert Z0) erfolgen. Dies ist vorab durch die entsprechende Bodenanalytik nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

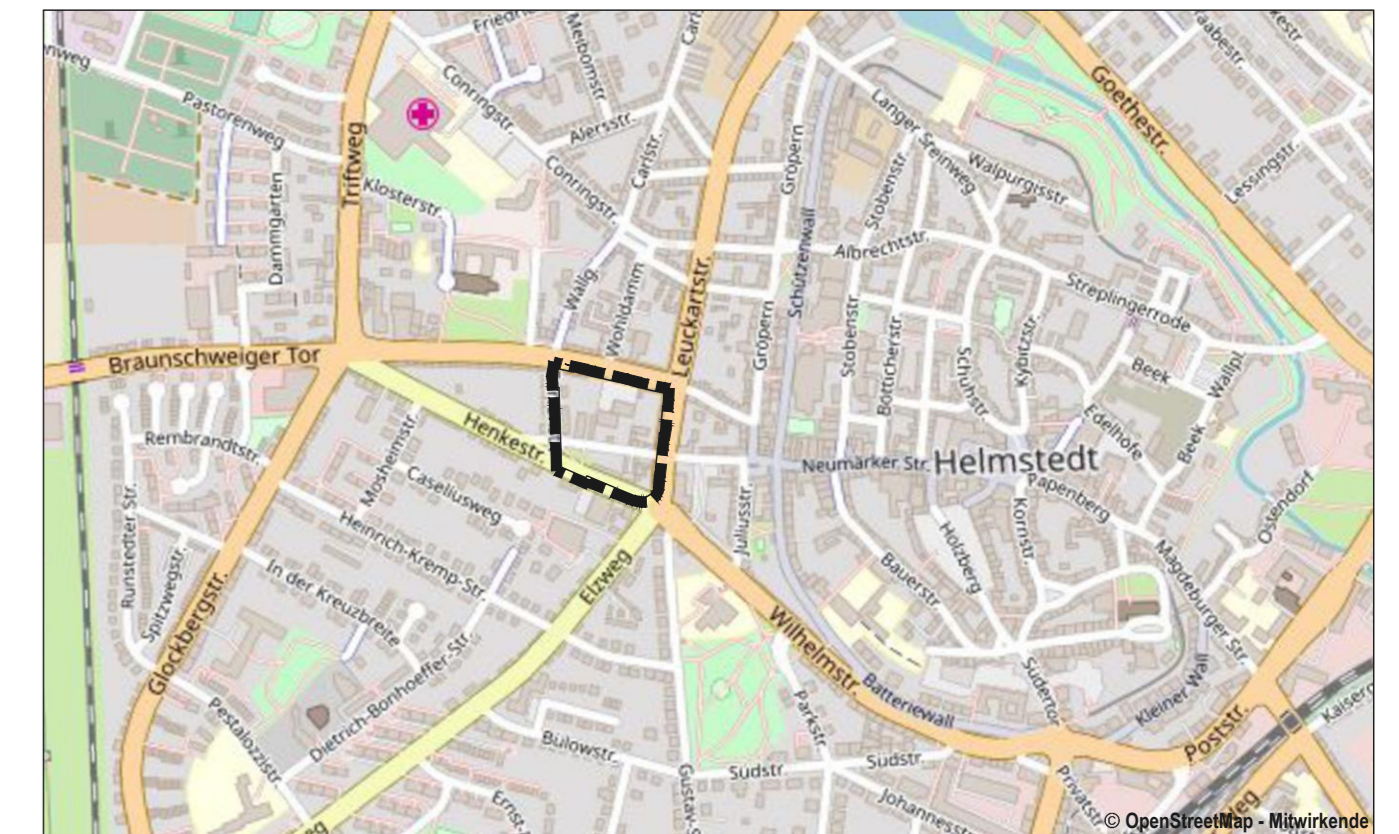
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Sondergebiet „Einzelhandel“ in dem Planbereich des Bebauungsplanes E 335 „Braunschweiger Straße/ Harsleber Torstraße“.
1.2 Sachlicher Geltungsbereich: Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung von Werbeanlagen.

§ 2 Werbeanlagen im Sinne von § 50 NBauO (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

- 2.1 Definition: Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
2.2 Gestalt der Werbeanlagen: a) Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung, insbesondere nach Maßstab, Anordnung, Werkstoff, Farbgebung und Wirkung den baulichen Anlagen unterordnen und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
b) Unzulässig sind: Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbestellung, wie z. B. LED-Bildschirme, Rollbänder, blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer...

§ 3 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

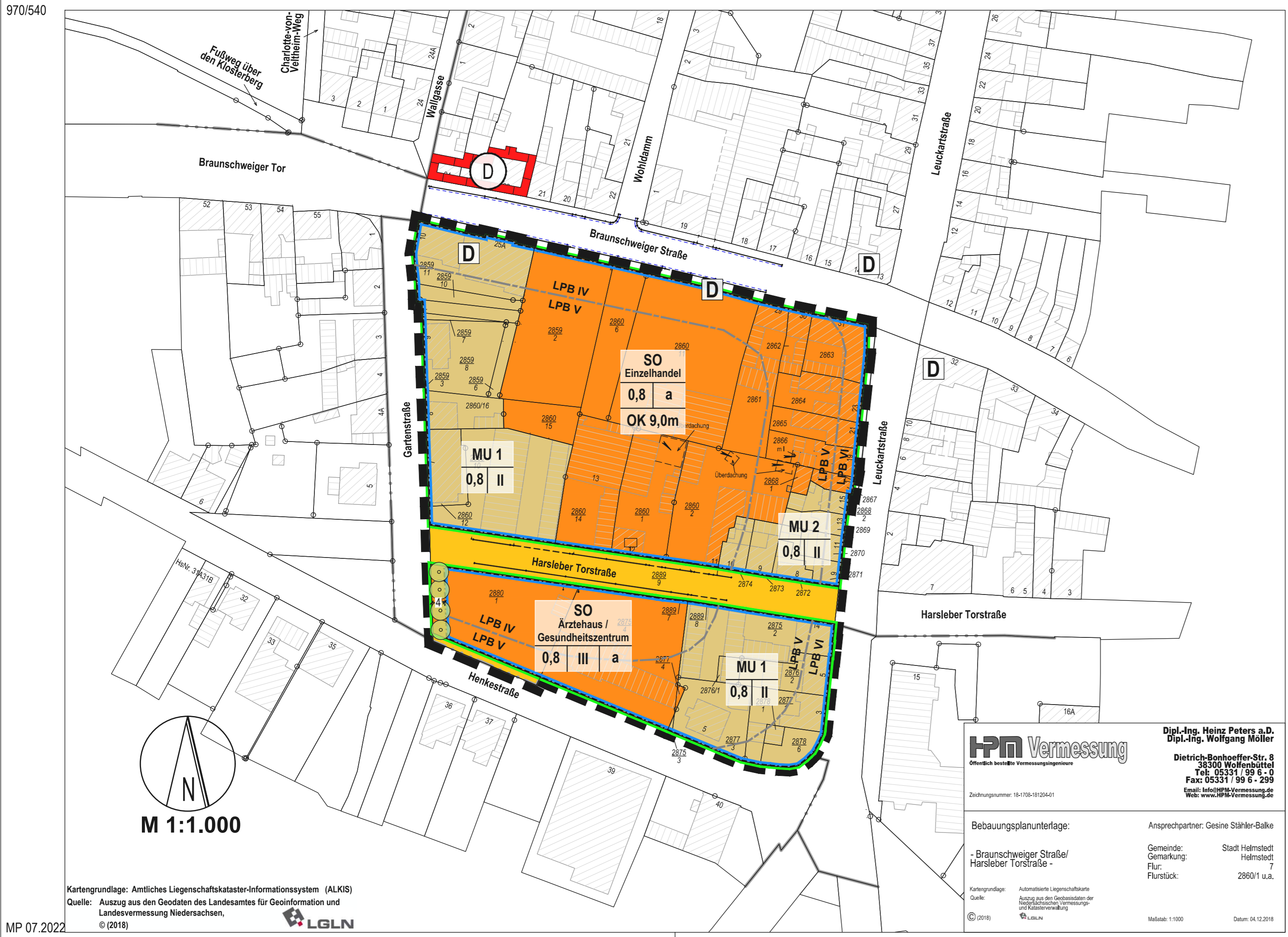


Stadt Helmstedt

E 335 Braunschweiger Straße / Harsleber Torstraße mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB



HPN Vermessung logo and contact information for Dipl.-Ing. Heinz Peters a.D., Dipl.-Ing. Wolfgang Möller, and other technical details regarding the planning document.