

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstige Sondergebiete  
Verbrauchermarkt

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,8** Grundflächenzahl  
**TH 5,50m** Traufhöhe als Höchstmaß  
**FH 10,50m** Firsthöhe als Höchstmaß  
**VKZ(P) 1125 m²** Verkaufsflächenzahl

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Erdölleitung, unterirdisch, bereits stillgelegt, verfüllt und teilweise zurückgebaut

**Grünflächen**

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bohrloch, ggf. Schutzkreis beachten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

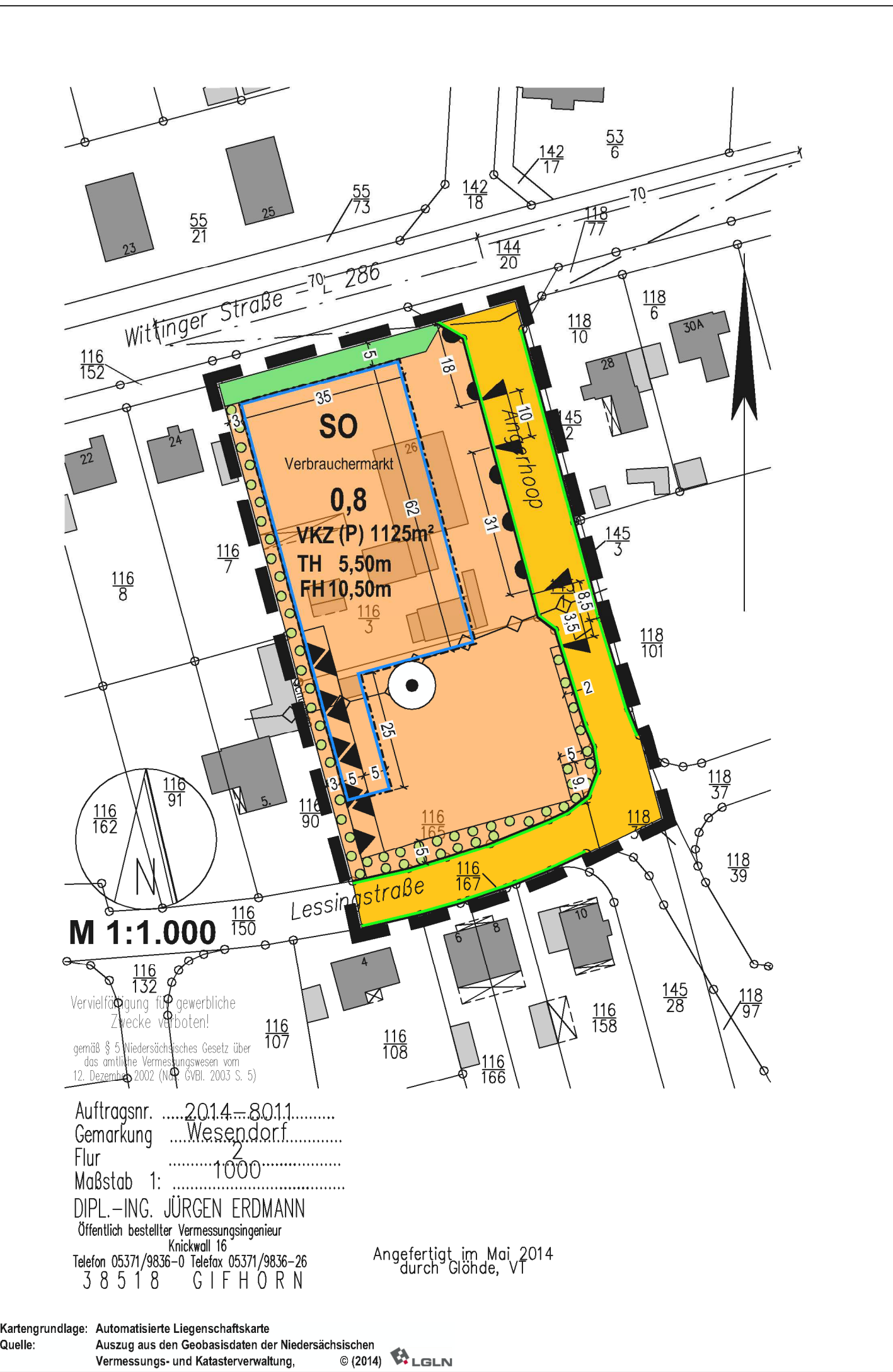
**Textliche Festsetzungen**

- Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" festgesetzt.
  - Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens (Verbrauchermarkt), das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB als abschließend bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - Im Plangebiet "Verbrauchermarkt" ist eine Gesamtverkaufsfläche für die Hauptwarengruppe "Periodischer Bedarf", die aus den Warengruppen "Nahrungs- und Genussmittel" sowie "kurzfristige Verbrauchsgüter" besteht, von insgesamt 1.125 m² VK(P) (Verkaufsfläche Periodischer Bedarf) zulässig.
- Gem. § 19 (4) BauNVO ist abweichend von Satz 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl 0,8) durch Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 95 von Hundert zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen
  - Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, überschritten werden.
  - First im Sinne dieser Festsetzung ist die obere Begrenzungskante der Dachflächen.
  - Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
  - Die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlage (Pylon) darf 69,00 üNN nicht überschreiten.
- Bauweise
  - Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
  - Außerhalb der Baugrenze kann ausnahmsweise entlang der Landesstraße L 286 eine Werbeanlage errichtet werden.
- Immissionsschutz
 

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Für die gekennzeichnete Fläche im SO "Verbrauchermarkt" ist zum Zweck des Immissionsschutzes eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 2,50 m vorzusehen, die Wand kann auch Teil eines Baukörpers sein

  - Die Warenanlieferung im Verladebereich ist einzuhausen.
  - Warenanlieferungen in dem Sondergebiet sind nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.
- Grünordnung
  - Auf den Stellplatzanlagen mit mind. 10 Stellplätzen ist je 10 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die in die Stellplätze integriert werden, sind mit anzurechnen.
  - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist als Extensivrasen anzulegen und mit mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Es sind insgesamt 3 Gehölze der Qualität Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, zu pflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) zulässig.
  - Auf der Fläche mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b ist ein Gehölzstreifen mit Arten aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Zu pflanzen sind mind. 3 Gehölze je lfm der Qualität 2 x v. Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
  - Innerhalb der Anpflanzungsfestsetzung sind maximal 2 versickerungsoffene Wege mit einer Höchstbreite von 2,50 m zulässig.



**Gemeinde Wesendorf**

**Netto Markt an der Wittinger Straße**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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