

**Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift  
Wendebrück-Ost**

**WE 58**

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Dieser Bebauungsplan ändert und ergänzt die Festsetzungen der nachfolgend mit den jeweiligen Bekanntmachungsdaten aufgezählten rechtswirksamen Bebauungspläne:

WE 41 vom 15. Nov. 1965 BauNVO 1962

WE 45 vom 18. Nov. 1983 BauNVO 1977

Die dortigen planungsrechtlichen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig, soweit sie den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen.

**A Städtebau**

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

**I Art der baulichen Nutzung**

**1. Regelungen für alle Sondergebiete**

1.1 In den Sondergebieten SO sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit den unter I 2. bis 4. aufgeführten Angebotssektoren zulässig.

1.2 Verkaufsfläche

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle dem Kunden zugänglichen und dem Verkauf dienenden Flächen wie Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen, Kundentoiletten. Dazu gehören auch dem Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen – nicht zugänglichen Flächen wie Bereiche für das Portionieren und Zubereiten von Frischwaren.

1.3 Verkaufsflächenzahl (VFZ)

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind.

1.4 Randsortiment

Die Verkaufsfläche für das Randsortiment insgesamt darf 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Randsortiments darf 2,5% der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

1.5 Freisortiment

Die Verkaufsfläche für das Freisortiment insgesamt darf 3 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für eine Warengruppe des Freisortiments darf 1 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Für die unter den textlichen Festsetzungen I Nr. 2 bis Nr. 4 aufgeführten Angebotssektoren ist ein Freisortiment mit einem nicht näher spezifizierten Warensortiment zulässig, in dem jedoch folgende Warengruppen unzulässig sind:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, medizinische Produkte
- Baby-/Kinderartikel (außer Kinderwagen/sitze)
- Bastel-/Hobbybedarf
- Bekleidung
- Beleuchtungskörper
- Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen)
- Briefmarken
- Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse
- Bücher
- Bürobedarf
- Computer (PC), -zubehör
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Elektrohaushaltsgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren
- Haushaltswaren, Hausrat
- Heimtextilien, Bettwaren
- Kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Kürschnerwaren
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Lederwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf
- Sanitäts- und Orthopädieartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte
- Teppiche
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
- Tabakwaren und Zubehör
- Wäsche
- Zeitungen und Zeitschriften

2. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1

- 2.1 Im SO 1 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Möbel und Einrichtungen“ für das unten genannte Warensortiment zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ dieser Einzelhandelsbetriebe darf 0,8 nicht überschreiten.

In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Möbel und Einrichtungen“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
1. Möbel, nicht jedoch Antiquitäten
  2. Bettauflagen und Matratzen
  3. Küchen
  4. Bodenbeläge, nicht jedoch Insetteppiche
- b) Randsortiment folgender 6 Warengruppen:
1. Bettwaren
  2. Leuchten und –zubehör
  3. Fensterbehänge
  4. Kissen, Deko-Stoffe
  5. Dekorationsgegenstände, nicht jedoch Kunstwerke und Antiquitäten und Insetteppiche
  6. Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen)

- 2.2 Ausnahmsweise sind großflächige Einzelhandelsbetriebe der Angebotssektoren „Baubedarf“, „Gartenbedarf“, „Großteilige Sportgeräte“, „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ und „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ mit dem unter 3.2 bis 3.6 aufgeführten Warensortiment zulässig.

3. Sondergebiete großflächiger Einzelhandel SO 2.1 und SO 2.2

- 3.1 In den Sondergebieten SO 2.1 und SO 2.2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe der Angebotssektoren „Baubedarf“, „Gartenbedarf“, „Großteilige Sportgeräte“, „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ und „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ für das unter 3.2 bis 3.6 genannte Warensortiment und des Angebotssektors „Möbel und Einrichtungen“ für das unter 1 2.1 genannte Warensortiment zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ dieser Einzelhandelsbetriebe darf im SO 2.1 0,8 und im SO 2.2 0,3 nicht überschreiten.

- 3.2 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Baubedarf“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 7 Warengruppen:
1. Holz, Baustoffe und Bauelemente
  2. Baumaschinen und –zubehör, Baumaschinenverleih
  3. Sanitär einschließlich Zubehör (z. B. Sanitärobjekte, Armaturen, Installationsmaterial, Sanitärzellen, Saunen)
  4. Eisenwaren und Werkzeuge

5. Farben, Wand- und Bodenbeläge einschl. Zubehör, nicht jedoch Insetteppiche
6. Elektroinstallationsmaterial
7. Jalousien und Markisen

- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
1. Einrichtungsgegenstände für Badezimmer
  2. Leuchten und –zubehör
  3. Kfz-Zubehör

- 3.3 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Gartenbedarf“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 7 Warengruppen:
1. Pflanzen und Samen
  2. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel
  3. Gartenbedarf
  4. Gartengeräte
  5. Pflanzbehälter
  6. Gartenmöbel und -ausstattung
  7. Garten- und Gerätehäuser

- b) Randsortiment folgender 2 Warengruppen:
1. Heimpflanzenzubehör, Vasen und Übertöpfe
  2. künstliche Blumen
  3. Kleintiere. Kleintiere im Sinne dieser Festsetzungen sind für den Verkauf in Zoofachgeschäften geeignete Tiere, wie Amphibien, Reptilien, Fische, Vögel und Kleinsäuger. Ausgenommen sind Katzen und Hunde.
  4. Bedarfsartikel für die Haltung von Klein- und Haustieren (auch für Katzen und Hunde) einschl. Tiernahrung

- 3.4 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Großteilige Sportgeräte“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 4 Warengruppen:
1. Boote
  2. Bootsanhänger
  3. Surfbretter
  4. Gleitsegler (Paraglider)/Windsegler

- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
1. Fitnessgeräte, Hometrainer
  2. Tauchgerät
  3. Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen, wie Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motor- und Wassersport, wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel

- 3.5 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Wohnwagen/Campingfahrzeuge“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:

- a) Kernsortiment folgender 3 Warengruppen:
1. Wohnmobile
  2. Wohnwagen und Campingfahrzeuge
  3. Zelte

- b) Randsortiment folgender 3 Warengruppen:
1. Campingmöbel (Klappmöbel, Sonnenschirme, Luftmatratzen)

2. Campingartikel (Schlafsäcke, Campinggeschirr, Zelt- und Wohnwagenausrüstung)
  3. Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen
- 3.6 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Angebotssektors „Kraftfahrzeuge und Zubehör“ sind Warensortimente nur wie folgt zulässig:
- a) Kernsortiment folgender 2 Warengruppen:
    1. Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Anhänger)
    2. Fahrzeugteile/ Reparaturen (Motoren, Reifen und Felgen, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmittel)
  - b) Randsortiment folgender 4 Warengruppen:
    1. Kfz-Pflege- und Schmiermittel
    2. Schonbezüge und Fußmatten
    3. Kfz-Zubehör (wie z. B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler, Autoelektronik)
    4. Zubehör für die unter a) genannten Warengruppen wie z. B. Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motorsport (z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel)
4. Ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzungen
- 4.1 In den Sondergebieten SO sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig. Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe
  - Bordelle und bordellartige Betriebe
  - Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Swinger-Clubs und Wohnungsprostitution
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- 4.2 Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzungen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen.
- Sie müssen in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung, Dienstleistung im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert und von deutlich untergeordneter Größe sein.
- Innerhalb der Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen sind die unter I 1.5 aufgeführten Warengruppen unzulässig.

- 
- II Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 
1. Im gesamten Geltungsbereich sind die Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Außenlärm nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchzuführen.
  2. Innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB) IV bis VI sind Fenster und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in den der Lärmquelle zugewandten Fassaden nicht zulässig.
  3. Über die Festsetzungen II 1. und 2. hinaus können Fenster und Öffnungen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassaden, die den Emittenten (A 391 und Am Beberbach) zugewandt sind, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierfür schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vorgesehen werden.
  4. Von den Festsetzungen II 1. bis 3. kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundstücksorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

## B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80, 84 NBauO  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

---

### I Geltungsbereich

---

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wendebrück-Ost“, WE 58.

---

### II Werbeanlagen

---

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen auf dem Grundstück um 2 m überschreiten, jedoch maximal 15 m hoch sein.
3. Ortsfeste Werbeanlagen dürfen die Oberkante der baulichen Anlage, an der sie befestigt sind, nicht überschreiten.
4. Die Ansichtsflächen der Werbeflächen an Werbetürmen dürfen folgende Größen je Werbeturm nicht überschreiten:

- Gesamte Ansichtsflächen (alle Seiten): max. 50 m<sup>2</sup>
- Einzelfläche: max. 25 m<sup>2</sup>.

---

### III Ordnungswidrigkeiten

---

Ordnungswidrig handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

#### **C Nachrichtliche Übernahme**

1. Innerhalb der Bauverbotszone der A 391 gelten die Vorschriften von § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz).
2. Innerhalb der Bauverbotszone der Straße Am Beberbach gelten die Vorschriften von § 24 NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)

#### **D Hinweise**

1. Für Werbeanlagen an Bundesautobahnen gelten die Regelungen des Allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW).
2. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A II „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:
  - DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
  - VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1987
  - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

Diese Unterlagen können in der „Beratungsstelle Planen - Bauen - Umwelt“ oder bei der Abt. Umweltschutz der Stadt Braunschweig eingesehen werden.

3. Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes noch Kampfmittel vorhanden sein können. Entsprechend ist ein Verdacht auf Bombenblindgänger nicht auszuschließen. Aus Sicherheitsgründen ist eine Flächensondierung auf Kampfmittel durchzuführen einschließlich der Aufgrabung festgestellter Verdachtspunkte.