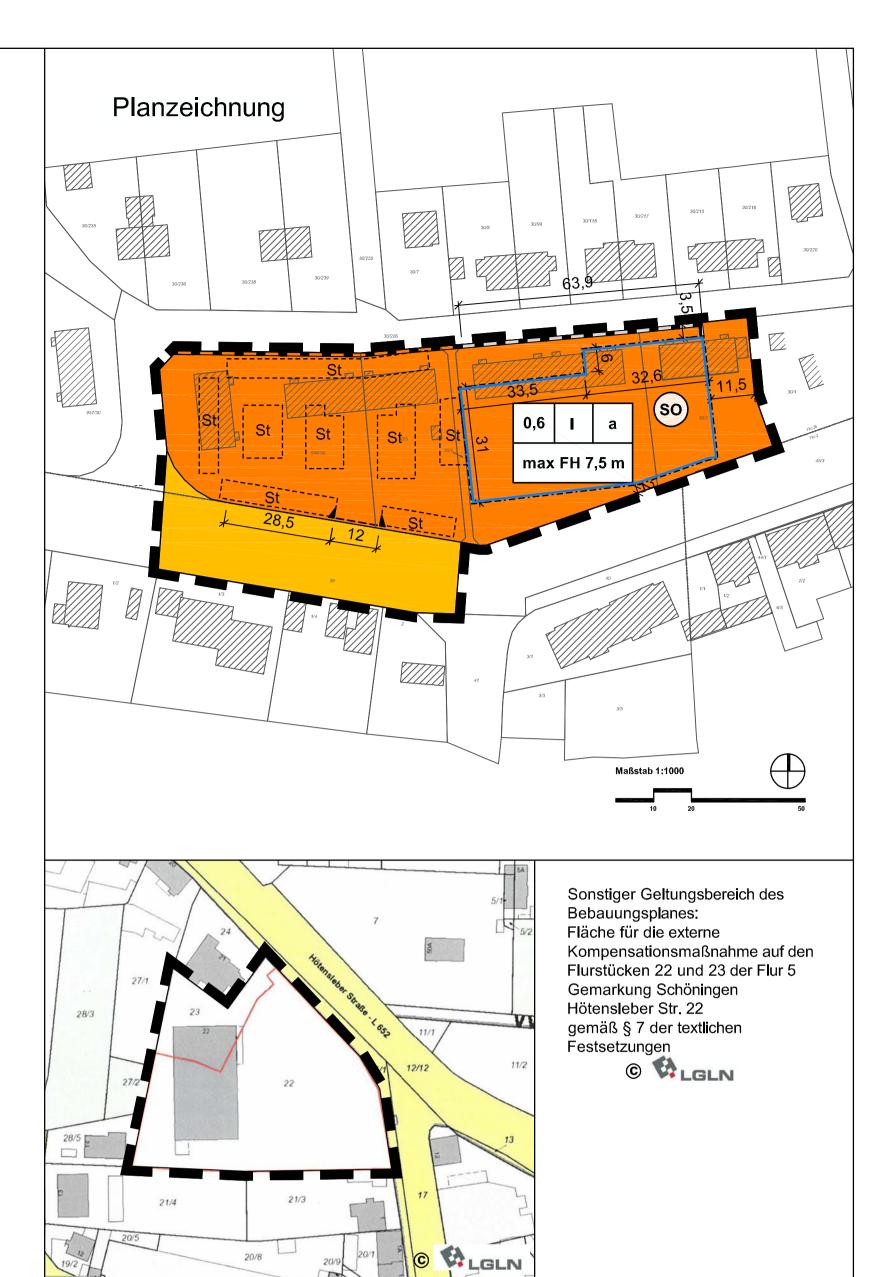
## Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB dient der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment.
  - Folgende Nutzungen sind zulässig: ein nicht großflächiger Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800m² sowie die zugehörigen Nebenanlagen
- Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment des Einzelhandelsbetriebes muss mindestens 60% betragen.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Sinne des § 18 BauNVO wird eine Höhe von 163,10 m üNN festgesetzt. (mittlere Höhe der Bergstraße)
- § 2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Als abweichende Bauweise ist festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.
- § 3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche Zufahrten zum Sondergebiet im Plangebiet unzulässig sind.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten zwingend erforderlichen Bereiches der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes eine Lärmschutzwand in geschlossener und beidseitig schallabsorbierender Bauweise mit einer Höhe von mindestens 2,0 Meter über der Fahrbahn des angrenzenden Lieferbereiches gemäß § 1 Abs. 2 zu errichten ist. Eine Lageabweichung von den festgesetzten Flächen näher zum Emissionsort ist zulässig, wenn eine mindestens gleichwertige Abschirmung des Lärmes bewirkt wird. Bei Inanspruchnahme der optionalen Erweiterung der Lärmschutz- wand entlang des Parkplatzes ist eine fußläufige Durchwegung zur Bergstraße zu berücksichtigen, auch hierfür sind Lageabweichungen der Lärmschutzwand zur Herstellung einer Lärmschleuse zulässig.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)
- (1) Je 200 m² versiegelter Grundfläche ist ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.
- (2) Als Ausgleich für den Verlust möglicher Bruthöhlen sind folgende Nisthilfen anzubringen: 6 Nistkästen für Kohlmeise bzw. Haussperling, davon 4 am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Stare an den Straßenbäumen, 2 Nistkästen für Blaumeisen, davon einer am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Hausrotschwanz, 4 Fledermauskästen.
- § 6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Bezugshöhe gemäß § 1 Abs. 2 zur Herstellung einer funktionsgerecht geneigten Fäche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
- § 7 Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Flurstücke 22 und 23 der Flur 5, Gemarkung Schöningen, Hötensleber Straße 22 festgesetzt. Auf dem Grundstück sind 900 m² befestigte Stellplatz- und Zufahrtsfläche zu entsiegeln und mit für Anpflanzungen geeignetem Oberboden neu zu gestalten. Die Fläche ist als Grünfläche mit Baumanpflanzungen und Strauchgruppen aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. 20% der Fläche sind vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein großoder mittelkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu



Präambel	Planunterlage	Planverfasser	Aufstellungsbeschluss
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBI. S. 98) jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Schöningen den Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße/ Bergstraße II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:	Gemarkung: Schöningen, Stadt Maßstab 1:1000 Fluren: 2, 28  Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03 /14 ). 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.  Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBI. Nr.1/2003, S.5)	Der Bebauungsplanentwurf wurde durch das Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abend- str. 14a, 39167 Irxleben und Gretchenstr. 27, 30161 Han- nover erarbeitet.	Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungsmarkt Elmstraße/Bergstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schöningen, den	Magdeburg, den	Irxleben, den	Schöningen, den
Der Bürgermeister	Dietwald Hartmann öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Funke - Architekt für Stadtplanung	Der Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Aufhebung des Satzungsbeschluss	Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.  Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Schöningen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Rat der Stadt Schöningen hat den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan aufgrund einer Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung am aufgehoben.	Der Rat der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung a 28.11.2019 dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes und de Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer döffentlichen Auslegung wurden am ortsüblibekanntgemacht.  Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründu haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den	Schöningen, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
		Inkrafttreten  Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung oder die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
		Schöningen, den	Schöningen, den

## Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV) 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



sonstiges Sondergebiet für nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemessen über dem max FH 7,5 m Bezugspunkt nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungn (§ 18 BauNVO)

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Zufahrtsbereich

4. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand - zwingend erforderlicher Bereich gemäß § 4 Satz 1 der textlichen Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand - optionaler Bereich bei Erfordernis



Umgrenzung der Flächen für Stellplätze



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise zu den einzuhaltenden Bestimmungen des Artenschutzrechtes:

- Eine Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen, die eine Eignung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geschützter Arten aufweisen, ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig.
- Als Ausgleich für den Verlust möglicher Bruthöhlen sind folgende Nisthilfen anzubringen:
- 6 Nistkästen für Kohlmeise bzw. Haussperling, davon 4 am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Stare an den Straßenbäumen, 2 Nistkästen für Blaumeisen, davon einer am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Haus- rotschwanz., 4 Fledermauskästen.
- Sollten sich aus artenschutzrechtlichen Gründen bei der Durchführung der Baumaßnahmen Hindernisse abzeichnen, so sollte Kontakt zum Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz beim Landkreis Helmstedt aufgenommen werden, der die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, um das dann erforderliche Vorgehen abzustimmen.



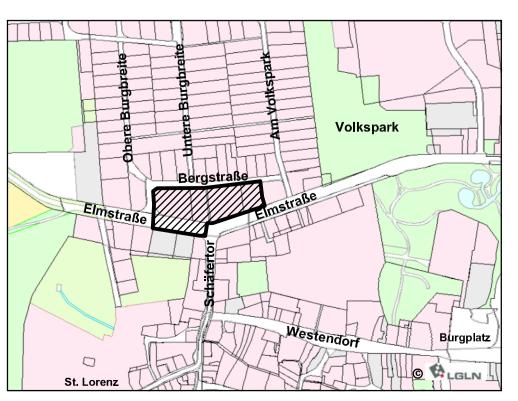
Stadt Schöningen Landkreis Helmstedt

## Bauleitplanung der Stadt Schöningen

Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße"

> 3. Entwurf November 2019

Maßstab: 1:1000



Planverfasser: Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke 39167 Irxleben, Abendstr 14a

Lage im Raum