

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

1. Im sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO des Angebotssektors Lebensmittel (Vollsortimentbetrieb und Discounter) zulässig. Das sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" unterteilt sich in die Teilbereiche SO1 und SO2.
2. Zulässige Verkaufsfläche
SO 1 - Lebensmittelvollsortimentbetrieb
Zulässige Verkaufsfläche : **max. 2.000 m²**
- davon nicht nahversorgungsrelevante Sortimente: max. 300 m²
- davon zentrenrelevante Sortimente: max. 150 m²
gem. Ziff Ia - Wolfenbüttler Sortimentsliste
SO 2 - Discounter
Zulässige Verkaufsfläche: **max. 1.000 m²**
- davon zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente: max. 300 m²
gem. Ziff. Ia - Wolfenbüttler Sortimentsliste
3. Im SO1 und SO2 darf die Verkaufsfläche je einzelner zentrenrelevantem Sortiment nicht mehr als 5% der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes betragen.
4. Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzungen zählen die Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gängen, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände und Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.
Zu den Verkaufsflächen zählen nicht: Flächen für Nebenanlagen wie Restaurant, Cafés und WC-Anlagen sowie fliegende Bauten (temporär).
5. Einzelhandelsbetriebe gem. textlicher Festsetzung Ziff. I.1 sind nur im Erdgeschoss zulässig.
6. Ausnahmsweise zulässig sind:
- Serviceeinrichtungen wie Café, Restaurant, Kinderhort.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen müssen in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
7. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zulässig.

Mischgebiet

8. Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt zulässig:
 - Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit einer Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente (gem. Ziff. Ia - Wolfenbüttler Sortimentsliste) sind unzulässig.
 - Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit einer Ausrichtung auf das nahversorgungsrelevante Sortiment (gem. Ziff. Ia - Wolfenbüttler Sortimentsliste) Lebensmittel sind unzulässig.

Ia WOLFENBÜTTELER SORTIMENTELISTE (gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wolfenbüttel)

Zentrenrelevante Sortimente

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| • Uhren, Schmuck | • Bücher | • Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation |
| • Kunstgegenstände, Antiquitäten | • Bekleidung, Wäsche, Strickwaren | |
| • Lederwaren | • Schreibwaren, Büroartikel | • Fahrräder |
| • Musikinstrumente | • Spielwaren | • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik |
| • Optik | • Foto, Film | • Geschenkartikel |
| • Sportartikel | • Schuhe | • Parfümeriewaren |

davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------------|
| • Lebensmittel | • Drogiereartikel | • Apotheken, pharmazeutische Produkte |
| • Getränke | • Schnittblumen | |
| • Reformwaren | • Zeitschriften | |

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| • Haushaltelektrogeräte, Beleuchtung | • Farben, Lacke, Tapeten | • Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung |
| • Zoobedarf, Tierfuttermittel | • Gartenbedarf | |
| • Baustoffe, Baumarktartikel | • Babybedarf | • Werkzeuge, Eisenwaren |
| • Möbel | • Sanitärwaren | • Büromaschinen |
| • Autozubehör, Reifen | • Heimtextilien, Kurzwaren | |

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

1. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Allgemeines Wohngebiet

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 darf die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt gem. II 1. und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist der Bereich der Bestandsbebauung (WA1a) südlich der Salzdahlumer Straße.

Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

3. Im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt gem. Ziff. II.1 ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, Lüftungsanlagen und Werbeanlagen überschritten werden.

III BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Teilgebieten mit der Festsetzung „ED - nur Einzel- und Doppelhäuser“ je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.