

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt zulässig:

1. Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit einer Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente (gem. Ziff. Ia - Wolfenbüttler Sortimentsliste) sind unzulässig.
2. Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ia WOLFENBÜTTELER SORTIMENTSLISTE (gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wolfenbüttel)

Zentrenrelevante Sortimente

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| • Uhren, Schmuck | • Bücher | • Unterhaltungselektronik |
| • Kunstgegenstände, Antiquitäten | • Bekleidung, Wäsche, Strickwaren | • Computer, Telekommunikation |
| • 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

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

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet darf die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt gem. II 2. und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
2. 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.

Für das Mischgebiet gilt die Straßenbegrenzungslinie der Salzdahlumer Straße.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt bei Eckgrundstücken die Straßenbegrenzungslinie, die dem Gebäude am nächsten ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

III BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

Mischgebiet

1. Im mit "a" - abweichender Bauweise - gekennzeichneten Gebiet ist die zulässige Gebäudelänge auf maximal 25m begrenzt.
(§ 22 Abs. 4 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Bereichen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen oder an öffentliche Grünflächen grenzen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

IV VERKEHRSFLÄCHEN - EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Mischgebiet:

1. Im Bereich des festgesetzten Zu- und Abfahrtverbotes entlang der Salzdahlumer Straße sind Grundstückszu- und Abfahrten vom Grundstücken, die ausschließlich über die Salzdahlumer Straße erschlossen werden können, bis zu einer Breite von max. 6,00 m zulässig.