

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete (SO)

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- (1) Das "Sonstige Sondergebiet" wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
- (2) Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- (3) Zulässig sind als Kernsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Alfelder Liste 2025" des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine). Zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach der "Alfelder Liste 2025" werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- (4) "Alfelder Liste 2025" gemäß Einzelhandelskonzept:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente:	
Augenoptik	47.78.1
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3
Bücher	47.61, 47.79.2
Elektrogroßgeräte	47.54
Elektrokleingeräte	47.54
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9
Heimtextilien	aus 47.51
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51
Kürschnerware	aus 47.71.0
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75
Schuhe, Lederwaren	47.72
Spielwaren	47.65
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2
Uhren/Schmuck	47.77
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3, aus 47.59.9, aus 47.62.2
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75, aus 47.78.9
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73
(Schnitt-) Blumen	aus 47.76.1
Zeitungn/Zeitschriften	47.62.1
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**:	
Angeln	aus 47.64.2
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51
Baumarktsortiment im engeren Sinne***	aus 47.52.1, 47.52.3, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2
Fahrräder und Zubehör	47.64.1
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9, aus 47.52.1
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32, aus 45.40
Kinderwagen	aus 47.59.9
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1, 47.79.1, aus 47.59.9
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 01/2025: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine). * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
- (1) Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe über Normalnul (NHN) der obersten Gebäudekante (Attika/First). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig.
- (2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) darf die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses oder Gebäudeteile eine Höhenlage von 90,0 m über NHN nicht unterschreiten.

§ 3 Anschluss an die Verkehrsflächen / Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Grundstücke, die an die Straßenverkehrsfläche der L 485 grenzen, sind ausschließlich über den festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zu erschließen. Die Breite des Ein- bzw. Ausfahrtsbereiches darf maximal 15 m betragen.

§ 4 Gehrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Gehrechten "G" zu belastende Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 5 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Je 30 m² sind mindestens ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.
- (2) Als Mindestqualitäten für die unter (1) festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 10 cm, 2x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.
- (3) Die unter (1) festgesetzten Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und vorgenannter Qualität zu ersetzen.

§ 6 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

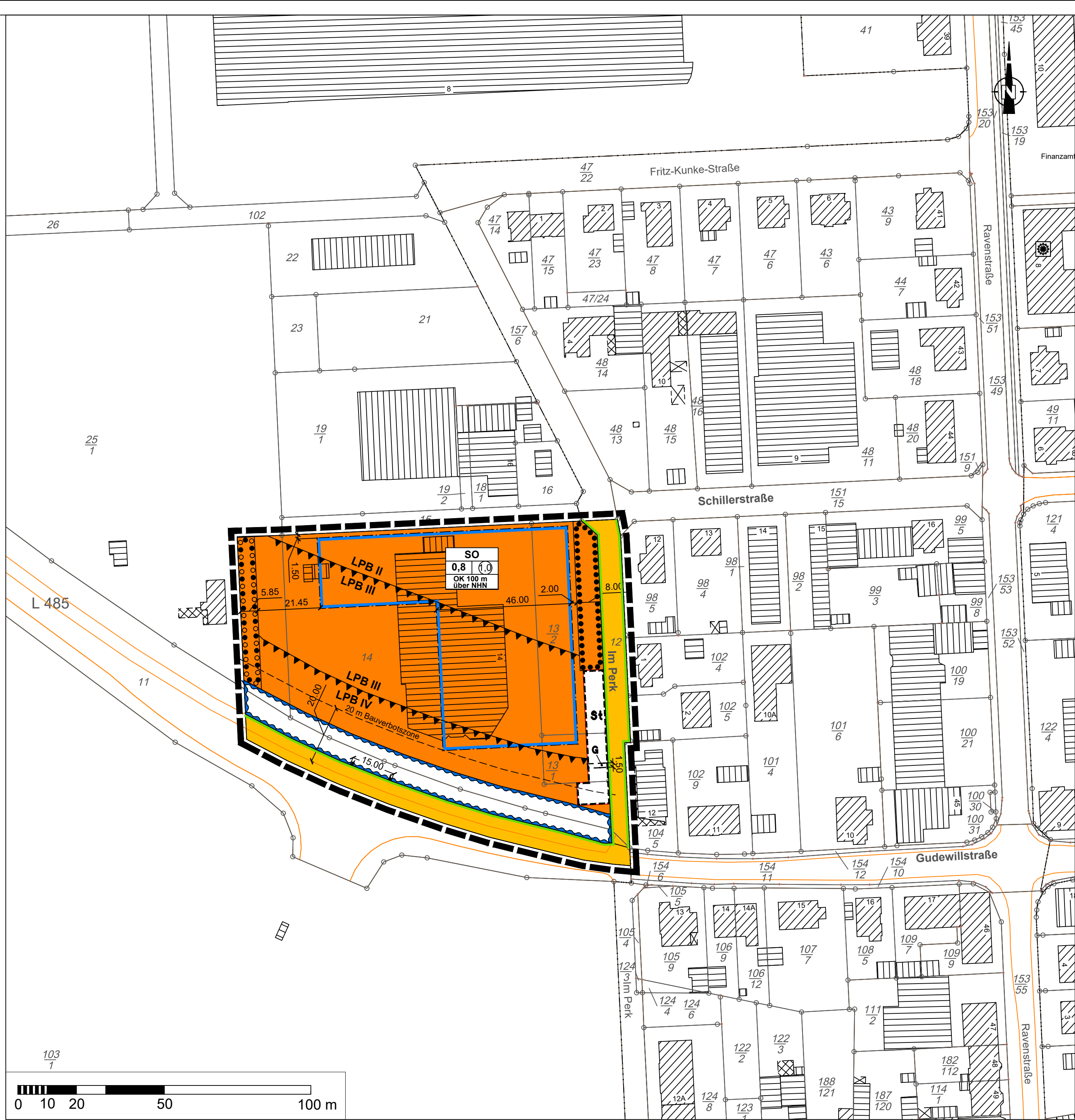
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (1) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH vom 05.08.2026, AZ 26054.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Teile 1 und 2, Stand 01/2018) von schutzbedürftigen Räumen zu beachten. Dabei sind Gebäuseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln zu gewährleisten:
- Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1
- | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [in dB(A)] |
|------------------|---|
| IV | 70 |
| III | 65 |
| II | 60 |
- (3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) als zeichnerisch festgesetzt vorliegt.



HINWEISE

1. Pflanzlisten

- 1.1 **Heimische, standortgerechte Bäume I. Ordnung**
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Salix alba
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Ulmus laevis
 - Ulmus minor

- 1.2 **Heimische, standortgerechte Bäume II. Ordnung**
- Acer campestre
 - Ainus glutinosa
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Malus sylvestris
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Salix caprea
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis

- 1.3 **Heimische, standortgerechte Sträucher**
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Engfrüchtiger Weißdorn
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Schlehe
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Grauweide
 - Salix cinerea
 - Viburnum opulus

2. Baumpflanzungen im Leitungsbereich

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf privaten Grundstücken ist bei der Pflanzung im Bereich von Leitungstrassen die Einhaltung des DWA-Merkblatts: DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. der inhaltlich gleichen Merkblätter des DVGW: GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

3. Baumschutz

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltende Bäume und Sträucher fachgerecht zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die R SSB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen und bei Baumaßnahmen) und die ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

HINWEISE

4. Artenschutz

Alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten unterliegen dem allgemeinen Schutz gem. § 39 BNatSchG. Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Um zu vermeiden, dass gegen Artenschutzbestimmungen verstoßen wird, sind im Rahmen der Ausführungsplanung folgende Regelungen zu beachten:

- Beseitigung oder Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern: nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG)
- Die Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch besonders geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse, Bälche). Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere zur Kontrolle zu verschließen.

Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. fachgutachterlich abzusichern.

5. Bodenschutz

Bezüglich des Boden- und Wasserhaushalts sind folgende Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:

- ausgehobener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (gem. BBodSchG) während der Bauarbeiten. Entsprechende Schutzvorkehrungen z.B. gegen Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung oder Bodenvermischung sind zu treffen. Dabei sind die DIN-Normen DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten.

6. Flächen für den Hochwasserschutz

Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung der Hochwasserschutzmaßnahme des Leineverbandes im Rahmen der Hochwasserschutzkooperation zu beachten.

7. Überschwemmungsgebiet und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" liegen im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ100 der Warne sowie mit Teilflächen innerhalb von als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Flächen. Die entsprechenden Vorgaben des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

8. Bauverbotszone

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 485 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstige Sondergebiete (SO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,8** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OK** Oberkante (OK)
maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NHN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzung** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- G** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- LPB II, LPB III, LPB IV** Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Abgrenzung und nähere Bestimmung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB II - LBP IV)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

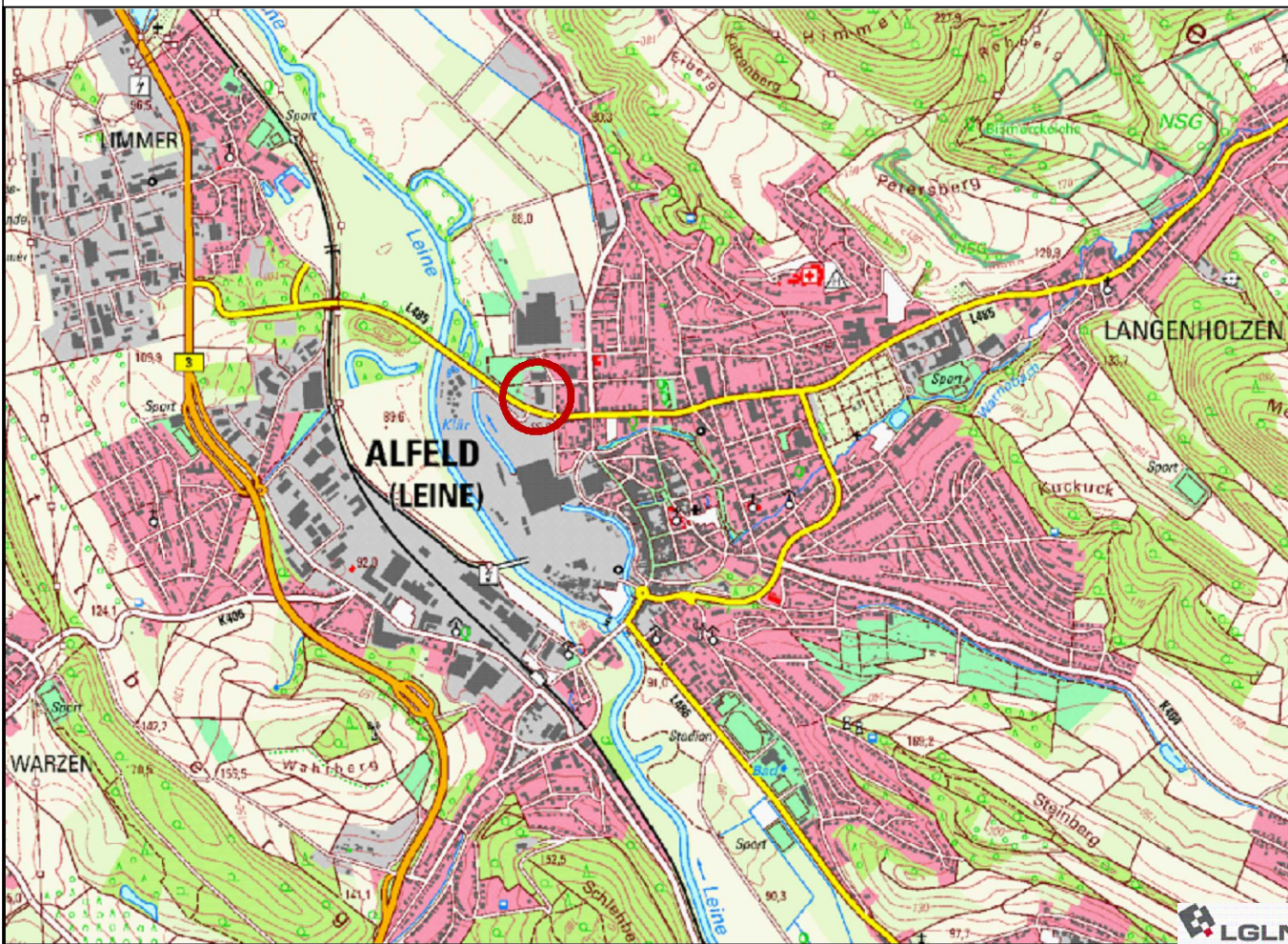
Füllschema der Nutzungsschablone

- | | |
|---|---|
| 1 | 1 = Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 2 = Grundflächenzahl |
| 3 | 3 = Geschossflächenzahl |
| 4 | 4 = max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen |

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- gesetzlich geltende Bauverbotszone** gemäß § 9 Fernstraßengesetz

Übersichtsplan o. M.



STADT ALFELD (LEINE)

Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38 "PERK"

1. Änderung mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 38 im Geltungsbereich der 1. Änderung

Entwurf

Anlage 2 zur Vorlage 612/XIX

Planungsbüro	Kartengrundlage	Maßstab i.O. 1 : 1.000
	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 	Blattgröße: 841mm x 841mm
planerzirkel bernd schmidtberger st. arch. städtebau, grün- und landschaftsplanung		Datum: 12.08.2026