PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 Abs. 1 und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

(Siegel)

Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 27.04.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2026 mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und im Internet eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2026 bis einschließlich zum 15.07.2026. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 15.06.2026 bis zum 15.07.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 26.08.2026 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.09.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom 14.09.2026 bis einschließlich zum 26.10.2026 auf der Internetseite der Stadt Alfeld (Leine) bereitgestellt und haben in der Zeit vom 14.09.2026 bis einschließlich zum 26.10.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.09.2026 bis zum 26.10.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _ _ . _ _ . _ _ _ _ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _ _ . _ _ . _ _ _ _ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Stadt Alfeld (Leine) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Alfeld (Leine), _ _ . _ _ . _ _ _ _

Bürgermeisterin

Planverfasser
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" einschließlich der Begründung wurde ausgearbeitet von planerzirkel bernd schmalenberger, büro für städtebau, grün- und landschaftsplanung, Dammstr. 23-25, 31134 Hildesheim

Hildesheim, _ _ . _ _ . _ _ _ _

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger
Büro planerzirkel

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000, Gemarkung Alfeld (Leine), Flur 34
Stand vom 05.03.2026

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2026
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch: Evensen & Sander ObVI (AZ: 26073.BP1)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, _ _ . _ _ . _ _ _ _

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Evensen & Sander

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 nahversorgungsrelvante 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
Zeitungen/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 Auflührung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 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 Normalnull (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 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges 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

Lärmpegel-bereich	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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Überschwemmungsgebiet
Der Änderungsbereich befindet sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Warme. Bauvorhaben bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

HINWEISE

1. Pflanzlisten

1.1 Heimische, standortgerechte Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Silberweide	*Salix alba*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Feldulme	*Ulmus minor*

1.2 Heimische, standortgerechte Bäume II. Ordnung

Feldahorn	*Acer campestre*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Salweide	*Salix caprea*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

1.3 Heimische, standortgerechte Sträucher

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Heckenrose	*Rosa canina*
Grauweide	*Salix cinerea*
Gewöhnl. Schneeball	*Viburnum opulus*

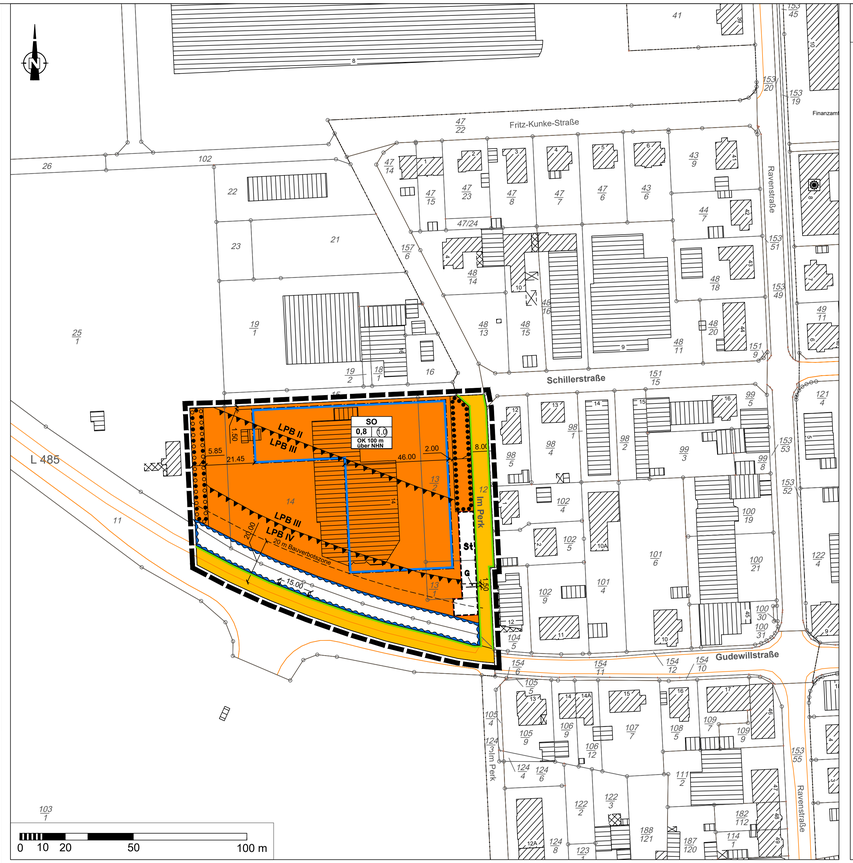
2. Baumpflanzungen im Leitungsbereich
Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf privaten Grundstücken ist bei der Pflanzung im Bereich von Leitungstrassen die Einhaltung des DWA-Merkblatts: DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" bzw. der inhaltlich 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.

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, Bilche). Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Kontrolle zu verschließen.

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



HINWEISE

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. Bodenschutz/Altstandort
Nach Aufgabe der Nutzung der Flächen des ehemaligen Autohauses würden die Flächen über Altlastenverdachtsflächen als Altstandort erfasst werden. Es ist nicht auszuschließen, dass beim Rückbau und bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen auftreten können. Aufgrund dessen ist die untere Bodenschutzbehörde bei einem Bauordnungsverfahren zu beteiligen.

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

8. 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 Hcohwasserschutzes sind zu beachten.

9. 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 Umfanges unzulässig.

Anlage 2 zur Vorlage 039/XX

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

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)
I,0 — 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)

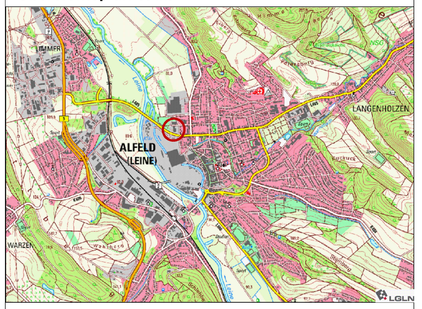
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen 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 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 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl
3 = Geschossflächenzahl
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

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planungsbüro
planerzirkel
bernd schmalenberger ar. sin.
städtebau, grün- und landschaftsplanung

Kartengrundlage
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN

Maßstab i.O. 1 : 1.000
Blattgröße: 1135mm x 679mm

Datum: 16.11.2026