

Vermessungsbüro in Wolfsburg  
 Dipl.-Ing. Ewald Stroot  
 Schillerstraße 62  
 38440 Wolfsburg  
 Tel. 05361-2788-0  
 Mail: Info@Vermessung-Wolfsburg.de

Lageplan Maßstab 1: 1000  
 (technischer Lageplan / Plangrundlage)  
 Gemeinde Helmstedt, Stadt  
 Gemarkung Helmstedt Flur 47  
 A.-Nr.: 23PL1160/3  
 Datum: 07.06.2023

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist, (LTK-System I 19299, Lageplan 489, MfK-01999). Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Originalität sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Plangrundlage ist die amtliche Liegenschaftskarte im UTM-System ETRS89 (LS489, MRed, 0,9996)

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, Hausrückseiten, Leitungen oder sonstigen topographischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Dies gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind. Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik entnommen werden!

Die Darstellung der unter- und oberirdischen Leitungen ist ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit!

Wichtiger Hinweis!  
 Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per email auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielformat. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs.5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen NVermG)

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Ewald Stroot, Wolfsburg.



Fa. Ewald Stroot, Wolfsburg, 07.06.2023

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)**

**Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
- Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans H 396 "Helmstedt Süd, St. Thomas Kirche / Altenwohnheim"

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans H 396 "Helmstedt Süd, St. Thomas Kirche/ Altenwohnheim", 1. Änderung erfolgt zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplans H 396 "Helmstedt Süd, St. Thomas Kirche/ Altenwohnheim" für den dargestellten Geltungsbereich.

**Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt die Zweckbestimmung "Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen" sind folgende Einrichtungen zulässig wie z. B.:  
 - Altenwohn- und Pflegeheim

Zusätzlich sind die üblicherweise mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehenden Nutzungen zulässig.

**2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**3 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung**  
 (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser ist vordringlich auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Einleitung in die öffentliche Mischkanalisation ist nur eingeschränkt möglich. Bei Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen und anderen zusätzlichen Versiegelungen ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der Abwasserentsorgung Helmstedt abzustimmen. Hierzu ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der Abwasserentsorgung Helmstedt einzureichen.

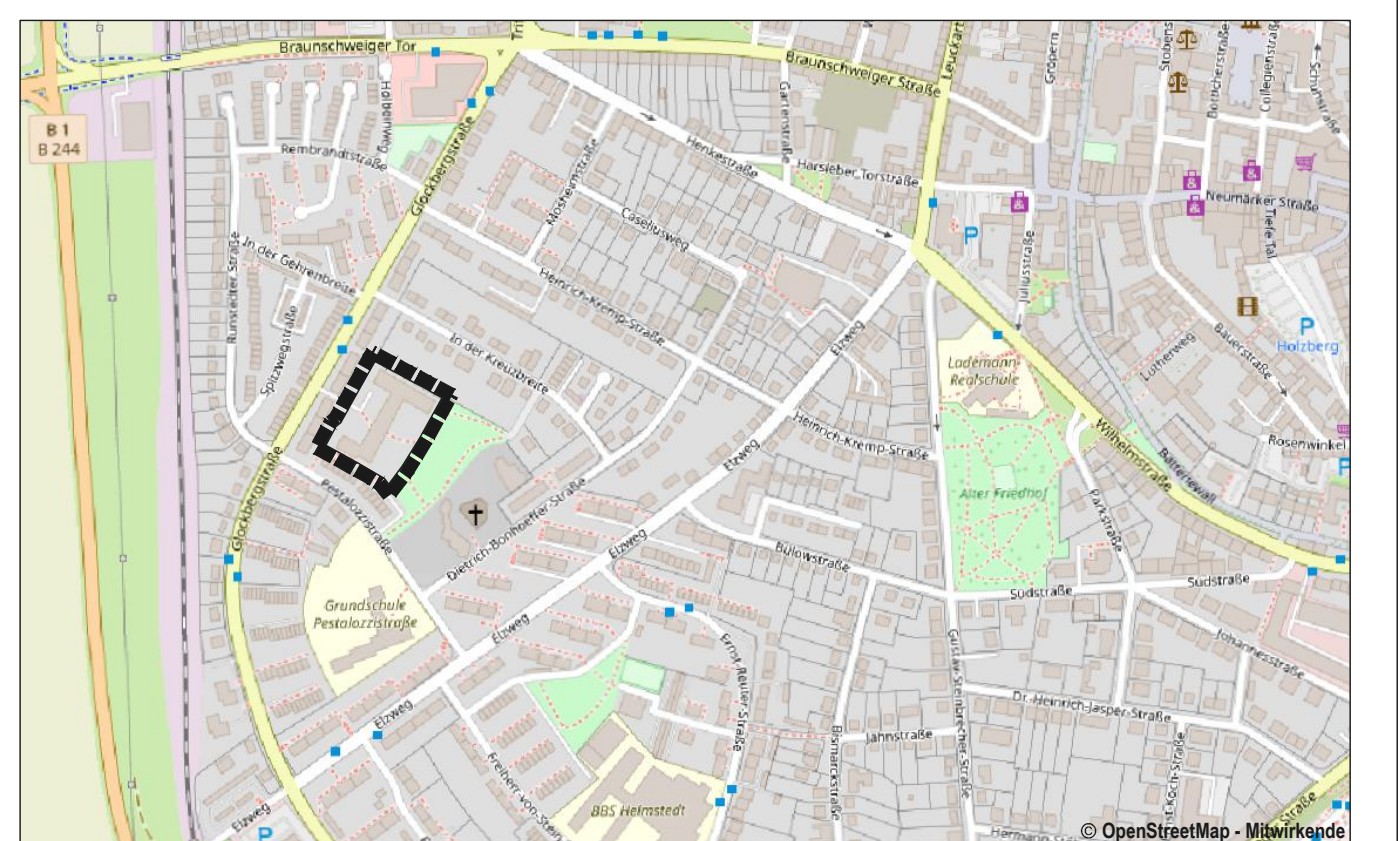
3.2 Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne zur Grundstücksbewässerung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 m³ zu errichten.

**4 Anpflanzfestsetzung**  
 (gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Im Plangebiet ist auf Flachdächern von Gebäuden und baulichen Anlagen eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm vorzusehen. Flachdächer im Sinne dieser Festsetzung sind Dächer, welche eine Dachneigung 0 Grad bis 15 Grad besitzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Vordächer und untergeordnete Bauteile von weniger als 10 m² sowie technische Dachaufbauten. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung und Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

**Hinweise**

- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Brutvögeln, haben die Bauaufreieräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. zu erfolgen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote sind vor den Fällungen die betroffenen Bäume auf Baumhöhlen und andere Strukturen wie abstehende Borke oder Stammsisse zu untersuchen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie infrage kommen.
- Vor dem Abriss von Gebäuden hat eine erforderliche Kontrolle des Gebäudes auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu erfolgen.



**Stadt Helmstedt**

**H 396**

**"Helmstedt Süd, St. Thomas Kirche / Altenwohnheim", 1. Änderung**

**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB