

## **A Textliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im Sondergebiet SO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO des Angebotssektors Lebensmittel (Vollsortimentsbetrieb und Discounter) zulässig. Die Unterbringung von ergänzenden bzw. dazugehörigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen ist ebenfalls zulässig. Das Sondergebiet gliedert sich in die Teilflächen mit der Bezeichnung SO1 und SO2.

1.2 Das Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ SO1 dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollsortimenter.  
Zulässig sind dem Lebensmittelvollsortimenter untergeordnete Gastronomiebetriebe (z.B. Café).

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,0946 (=1.500 m<sup>2</sup>) und einer Mindestverkaufsfläche je Betrieb von 1.300 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt“ SO2 dient der Unterbringung großflächiger Lebensdiscountmärkte.

Zulässig sind Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,0757 (=1.200 m<sup>2</sup>) und einer Mindestverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup>.

#### **Verkaufsflächenzahl und Verkaufsfläche**

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 15.860m<sup>2</sup> heranzuziehen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 Im Sondergebiet SO mit abweichender Bauweise a dürfen Gebäude auch wie folgt errichtet werden:

- Baukörper mit mehr als 50 m Länge.

2.2 Im Sondergebiet SO wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.3 Im Sondergebiet SO dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Eingangsüberdachungen, außenliegende Zugangstreppen zu Technikbereichen, Kellerlichtschächte oder sonstige bodenrechtlich relevante bauliche Anlagen auf maximal 30% der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.4 Im Sondergebiet SO sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf durch Photovoltaikanlagen und durch solarthermische Anlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 2,0 m beträgt und mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückbleibt.

### 4. Grünordnung

#### Geltungsbereich A

#### 4.1 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

##### 4.1.1 Begrünung

Die nicht versiegelten Flächen sind mit einer standortgerechten Regio-Saatgut-Mischung anzusäen. In allen begrünter Flächen und Pflanzflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder Versickerung zulässig. Auf den Dachflächen der Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

##### 4.1.2 Anpflanzung von Bäumen

Es sind insgesamt 37 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.1.2.1 In direkter räumlicher Zuordnung zu der Stellplatzanlage sowie innerhalb der Stellplatzanlage sind 24 Laubbäume mit hohem Kronenansatz und ohne Fruchtsatz als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, zu setzen. Es können Kultursorten z. B. von Gattungen wie Ahorn (*Acer*), Eiche (*Quercus*) oder Linde (*Tilia*) verwendet werden.

- 4.1.2.2 Für 6 innerhalb der Stellplatzanlage zu platzierende Exemplare sind Baumgruben mit einem Rauminhalt von mindestens 12 m<sup>3</sup> anzulegen. Die Tiefe der Baumgruben hat 1,5 m zu betragen. Die Baumgruben sind mit einem geeigneten Substrat zu befüllen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von im Mittel ca. 2 m Breite und 9 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die restlichen Flächen der Baumgruben können mit befahrbaren Befestigungen überbaut werden. Für eine ausreichende Belüftung und eine ausreichende Versorgung der Baumgruben mit Niederschlag ist zu sorgen.

- 4.1.2.3 In räumlicher Zuordnung zu den Gebäuden des Sondergebiets sind weitere 6 Bäume zu pflanzen. Es sind mindestens mittelkronige Exemplare zu verwenden, die Pollen und/oder Nektar produzieren. Sie sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, oder Solitär, 3 x verpflanzt, zu setzen. Es sind gebietsheimische Arten wie z. B. Salweide (*Salix caprea*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.

- 4.1.2.4 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen □ sind als Überhälter einer Baum-/Strauchhecke 7 Hochstämme gebietsheimischer Arten zu setzen, die Pollen und/oder Nektar produzieren. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, zu setzen. Es sind gebietsheimische Arten wie z. B. Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden.

Die Anpflanzung der Bäume hat gemäß der Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitungen für

Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ (Ausgabe 2010) zu erfolgen.

Es ist eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18 916 und DIN 18919 durchzuführen.

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen 1 ist am südwestlichen Rand des B-Plangebietes eine ca. 110 Meter lange, zweireihige Baum-/Strauchhecke mit einem schmalen feldseitigen Gras- und Staudensaum aufzubauen. 10 % der Anpflanzung hat aus Heistern, der Rest aus Sträuchern zu bestehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Sträucher, verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm;

Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm. Die Anpflanzung ist in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen.

Als Heister sind Arten wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.

Als Sträucher sind Arten wie z. B. Hasel (*Corylus avellana*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zu verwenden.

Es sind gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Die Saumzone ist mit einer standortgerechten Regio-Saatgut-Mischung anzusäen.

Es ist eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18 916 und DIN 18919 durchzuführen.

Eine Einfriedung der Fläche für Anpflanzungen ist unzulässig.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in den oben beschriebenen Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung kann ein Teil der Ausbildung des Landschaftsrandes durch die Anlage eines Feldweges außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den Landwirten und dem Flecken Brome angelegt werden.

#### 4.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch)

Die Fläche umfasst die am östlichen Rand des Plangebiets gelegene Trasse der ehemaligen und zwischenzeitlich entwidmeten Kleinbahn Wittingen – Oebisfelde. Sie stellt im Zusammenhang mit den außerhalb des Plangebiets gelegenen Trassenabschnitten ein wichtiges Element des Biotopverbunds dar. Die ehemalige Bahntrasse einschließlich der noch vorhandenen Reste des Eisenbahnbetriebs wie Schienen und Gleisschotter ist dauerhaft zu erhalten. Der Bewuchs besteht hauptsächlich aus einer Gras-/Staudenvegetation. Die Entwicklung des Bewuchses kann der Sukzession überlassen werden.

#### **Geltungsbereich B**

#### 4.3 Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf einer ca. 13.280 m<sup>2</sup> umfassenden derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Ohreniederung Gemarkung Brome, Flur 4, Flurstück 20/33, ist eine naturnahe Auenentwicklung zu fördern.

Dazu ist auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> ein Graben naturnah zu gestalten. Auf einer Fläche von ca. 1.340 m<sup>2</sup> ist ein naturnaher Gewässeraltarm und auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> ein naturnahes Kleingewässer herzustellen. Zusätzlich ist das Ohreufer auf einer Fläche von ca. 860 m<sup>2</sup> naturnah aufzuweiten. Naturnahe Gewässerstrukturen zeichnen sich durch kleinräumig wechselnde

Böschungsneigungen und unterschiedliche Gewässertiefen aus.

Außerdem ist auf einer ca. 4.300 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche durch einen flächigen Bodenabtrag zur besseren Vernässung und durch die Anpflanzung von autochthonen Gehölzen aus Arten der Weich- und der Hartholzzone ein Auwald zu initiieren.

Auf weiteren ca. 6.030 m<sup>2</sup> Fläche ist das vorhandene Grünland mit dem Entwicklungsziel „nährstoffreiche Nasswiese“ zu extensivieren. Ggf. ist zum Erreichen des Ziels ebenfalls ein flächiger Bodenabtrag erforderlich.

Entlang der Ohre sind zudem 12 Einzelbäume zur Beschattung des Gewässers zu pflanzen.

Die festgesetzten Maßnahmen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten fertiggestellt sein.

## **5. Sonstige Festsetzungen**

Sichtdreiecke und -flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## **B Hinweise**

### **1. Archäologie**

Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld; [ingo.eichfeld@gifhorn.de](mailto:ingo.eichfeld@gifhorn.de); Tel. 05371/3014) mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann.

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### **2. Ortsdurchfahrt**

Nach dem Umbau der Bahnhofstraße B248 wird die Grenze der Ortsdurchfahrt an die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Stelle verlegt. Damit übernimmt der Flecken Brome die Unterhaltsverpflichtung für den innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegenden Abschnitt der Bahnhofstraße.

### **3. Lärmschutz**

Für das Sondergebiet Nahversorgung sind im Rahmen der Bauanträge auf die konkrete Baumaßnahme bezogene schalltechnische Berechnungen vorzulegen.

### **4. Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Geltungsbereich B)**

Vor Umsetzung der Maßnahmen kann eine Ausführungsplanung und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

## **D Örtliche Bauvorschrift**

gemäß § 84 NBauO in Verbindung in der derzeit geltenden Fassung

### **I Geltungsbereich**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO "Nahversorger Lerchenfeld". Die Begrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und trifft Regelungen zur Anzahl und zur Gestaltung der Werbeanlagen.

### **II Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

1. Ort der Werbung:

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- b. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen bis auf folgende Ausnahme:  
Je Zu-/Abfahrt ist ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 10,00 m zulässig.

### **III Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer eine Bau- und Pflanzmaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § II dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).