

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO für den Angebotssektor Lebensmittel und Fachmärkte für den periodischen und aperiodischen Bedarf zulässig.
 - 1.1 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind ausnahmsweise zulässig:
 - Serviceleistungen für Kunden wie Café, Restaurant, wenn sie sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen in den Baukörper des Betriebes integriert sein und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
 - Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen oder deren Inanspruchnahme mit ihm üblicherweise verbunden werden kann (z. B. Schuhreparatur-Service, Backwarenverkaufsstelle, Metzger, Reisebüro, Toto-Lotto-Aannahmestelle, Reinigungen, Zeitschriftenkiosk, Bank, ...). Diese Betriebe müssen sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
 2. In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig.
 - 2.1 In dem Sondergebiet "Einkaufszentrum" ist die Errichtung eines Werbepylons und von max. 10 Fahnenmasten zulässig.
 3. Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" darf die Verkaufsfläche 3.270 m² (Verkaufsflächenzahl VKZ 0,27) insgesamt nicht überschreiten.
 - 3.1 Auf den Angebotssektor Lebensmittel (Vollsortimenter/ Discounter/Backwaren) dürfen von den max. 3.270 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet "Einkaufszentrum" max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,10) entfallen, auf Drogeriewaren (Drogeriemarkt) max. 700 m² Verkaufsfläche (VKZ 0,06), auf weitere Non Food Sortimente max. 1.500 m² (VKZ 0,13).
 - 3.2 Die Größe der Verkaufsfläche jedes einzelnen Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.150 m², für einen Drogeriemarkt 700 m², für sonstige Non-Foodmärkte 550 m².
 - 3.3 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.
 - 3.4 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.
 4. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt sind die jeweiligen mittleren Geländehöhen gem. § 16 NBauO im Bereich der Überbauung.
 - 4.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Schornsteine, Fahrstuhlambauten, Lüftungsanlagen und Werbeanlagen überschritten werden. Die Überschreitung durch Werbeanlagen ist bis zu 2,00 m zulässig.
 - 4.2 Fahnenmasten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m, Werbepylone nur bis zu einer maximalen Höhe von 20,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt sind die jeweiligen mittleren Gebäudehöhen gem. § 16 NBauO im Bereich der Überbauung.
 5. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**Gemeinde Lengede
Ortschaft Broistedt**

Nr. 050 Einkaufszentrum Broistedt

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 2. Änderung Nr. 047 Gewerbepark Broistedt

Bebauungsplan

Stand: § 10(1) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt** Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig