ALLGEMEIN

Dieser Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Entwurfsverfassers Herrn Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten (Geschäftsführer der plan- & Bauwerk Winsen / Aller GmbH) nicht veröffentlicht, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden als für das auf dem Plankopf ausgewiesene.
Diese Planung und Zeichnung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz vom 09.09.1965.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT

Winsen (Aller), den . . Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR

Index	Datum	gez.	Änderungsvermerk
I			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A			

PLANUNGSSTUFE

Bebauungsvorschlag

PLAN - NUMMER

GRÜN - VE 02

GESCHOSS / BAUTEIL

Grünflächenplan

ART DER PLANUNG

Hochbau - Planung

DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT
14.09.2022	BE.	J.v.Hörsten

MAßSTAB **1 : 500** | INDEX

BAUVORHABEN

Neubau einer Seniorenresidenz mit 118 Pflegeplätzen

BAUORT

Vorsfelder Straße
38350 Helmstedt

GEMARKUNG : Helmstedt
FLUR (E) : 12
FLURSTÜCKE(E) : 3298/8, 3298/9, 3299/8, 3299/9, 3300/36, 3300/44

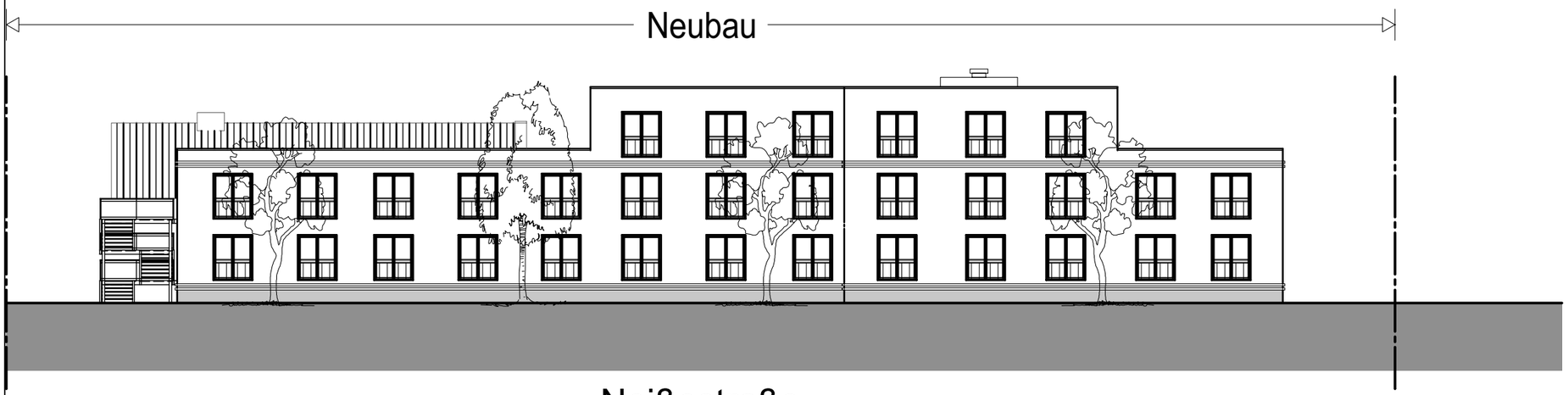
ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten für

plan- & bauwerk
Winsen / Aller GmbH
Alter Kirchweg 3
29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

BAUHERR

City Carré Helmstedt GmbH
Osterdeich 121
28205 Bremen

Vorsfelder Straße



Neißestraße

ALLGEMEIN

Dieser Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Entwurfsverfassers Herrn Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten (Geschäftsführer der plan- & Bauwerk Winsen / Aller GmbH) nicht veröffentlicht, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden als für das auf dem Plankopf ausgewiesene.
Diese Planung und Zeichnung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz vom 09.09.1965.

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT

Winsen (Aller), den . . Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten

UNTERSCHRIFT BAUHERR

Index	Datum	gez.	Änderungsvermerk
I			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A			

PLANUNGSSTUFE

Bebauungsvorschlag

PLAN - NUMMER

ANS - VE 02

GESCHOSS / BAUTEIL

Straßen-Ansichten

ART DER PLANUNG

Hochbau - Planung

DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT
19.10.2022	Hel.	J.v.Hörsten
MAßSTAB **1 : 100**	INDEX	

BAUVORHABEN

Neubau einer Seniorenresidenz mit 118 Pflegeplätzen

BAUORT

Vorsfelder Straße
38350 Helmstedt

GEMARKUNG : Helmstedt
FLUR (E) : 12
FLURSTÜCKE(E) : 3298/8, 3298/9, 3299/8, 3299/9, 3300/36, 3300/44

ENTWURFSVERFASSER / ARCHITEKT: Dipl. Ing. Jan H. von Hörsten für

plan- & bauwerk
Winsen / Aller GmbH
Alter Kirchweg 3
29308 Winsen (Aller)
Tel. 05143 - 6 65 65-0 Fax. 05143 - 6 65 65-26

BAUHERR

City Carré Helmstedt GmbH
Osterdeich 121
28205 Bremen

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MU	Urbane Gebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

1,6	Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze

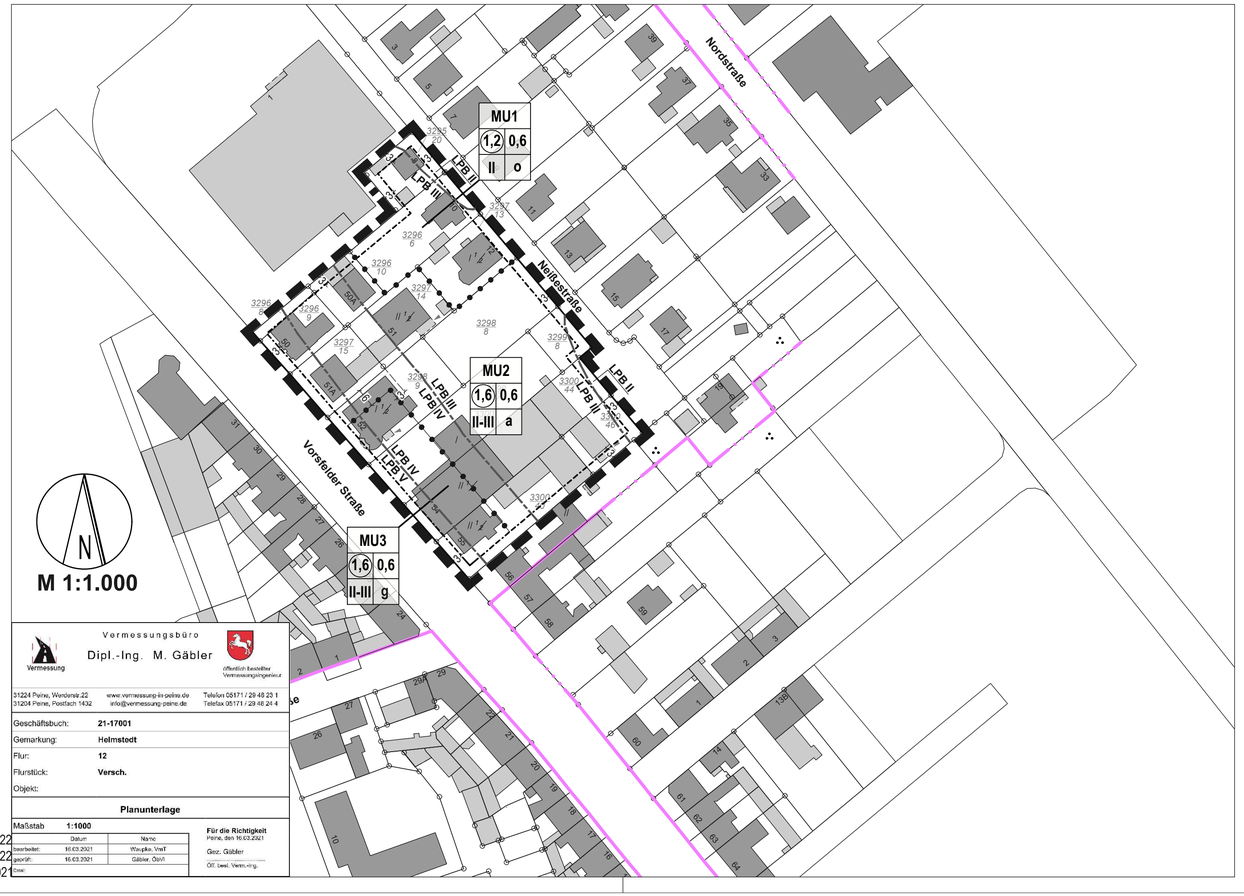
Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4
LPB III	Zuordnung Lärmpegelereiche (LPB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

780/450



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. M. Gäbler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

31224 Peine, Wendenstr. 22
31204 Peine, Postfach 1432
www.vermessung-in-peine.de
info@vermessung-peine.de
Telefon 05171 / 29 48 23 1
Telefax 05171 / 29 48 24 4

Geschäftsbuch:	21-17001
Gemarkung:	Helmstedt
Flur:	12
Flurstück:	Versch.
Objekt:	

Planunterlage

Maßstab 1:1000

	Datum	Name
bearbeitet:	16.03.2021	Wacyk, VwT
geprüft:	16.03.2021	Gäbler, ÖbVI
Ltr.:		

Für die Richtigkeit
Peine, den 16.03.2021
Gez. Gäbler
Öff. best. Verm.-Ing.

08.2022
07.2022
09.2021

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans F 394 "Neißestraße", 5. Änderung erfolgt zugleich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes F 152 "Neißestraße" und des Bebauungsplanes F 202, 3. Änderung "Neißestraße" für den dargestellten Geltungsbereich.

Textliche Festsetzungen

1. Die Urbanen Gebiete (MU 1, 2, 3) gemäß § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
   Ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):
   - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
   - Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO,
   - Tankstellen.

2. In den Urbanen Gebieten (MU 1, 2, 3) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne der Helmstedter Liste anbieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

   Zentrenrelevante Sortimente sind:
   - Augenoptik
   - Bekleidung (ohne Sportbekleidung
   - Bettwaren
   - Bücher
   - Elektrogroßgeräte (Einzelgeräte)
   - Elektrokleingeräte
   - Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
   - Glas/ Porzellan/ Keramik
   - Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
   - Hausrat/ Haushaltswaren
   - Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
   - Kinderwagen
   - Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
   - Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
   - Musikinstrumente und Musikalien
   - Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
   - Schuhe, Lederwaren
   - Spielwaren
   - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
   - Uhren/ Schmuck
   - Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
   - Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

   Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
   - (Schnitt-)Blumen
   - Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
   - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
   - Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
   - Zeitungen/ Zeitschriften

2.1 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2 kann der Einzelhandel mit den ebenda genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine diesbezügliche Verkaufsfläche von maximal 50 m² nicht überschritten wird.

3. In dem urbanen Gebiet (MU 2) sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich.

4.1 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)
III	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75

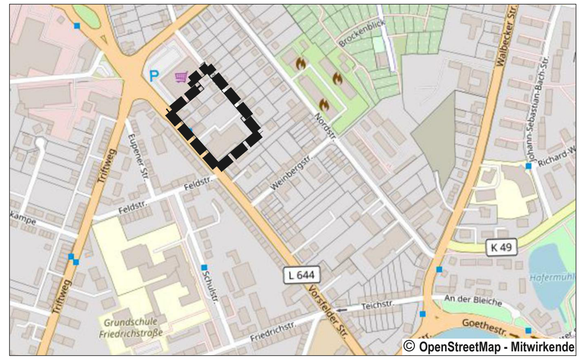
4.2 Schutzbedürftige Freibereiche (Balkone, Terrassen, Loggien o. ä.) auf den zur Vorsfelder Straße zugewandten Grundstücksteilen sind im Lärmpegelbereich V unzulässig.

4.3 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird. Das Einfügungs-Dämpfungsmaß der Lüftungsöffnungen hat dem Schalldämmmaß der Fenster für den entsprechenden Lärmpegelbereich zu entsprechen.

4.4 Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

Hinweis:

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird auf Normen und Gesetze, beispielsweise zum Schallschutz Bezug genommen, die als Grundlage für Untersuchungen, getroffene Festsetzungen und sonstige Regelungen dienen. Alle diese technischen Regelwerke - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - soweit sie zur Anwendung kommen, können bei der Stadt nach vorheriger Abstimmung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Stadt Helmstedt

F 394
Neißestraße 5. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

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