

**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVerfG) hat der Rat der Stadt Langelsheim diesen Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB am 04.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2016 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2014). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessert einwandfrei.  
Goslar, den 20.12.2021  
Katasteramt Goslar (Amtliche Vermessungsstelle)  
gez. Scheuermann

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
ARC-PLAN MÜLLER  
Büro für Städtebau- und Hochbauplanung  
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth  
Bad Salzdetfurth, den 29.10.2021  
gez. Müller  
Planverfasser

**Planverfasser im Ergänzenden Verfahren**  
Der Entwurf des Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde ausgearbeitet von:  
planungsguppe puche gmbh  
hausersstraße 1, 37154 northeim  
Northeim, den 05.03.2026  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 25.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2019 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Frist für Stellungnahmen war der 01.03.2019.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 28.04.2021 bis einschl. 31.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2021 erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Frist für Stellungnahmen war der 31.05.2021.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 Abs. 3, Satz 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom bis einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung benachrichtigt.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Verfälschte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung (Verzicht) des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.  
Den von der Planänderung Betroffenen wurde per Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. gegeben.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Langelsheim hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Langelsheim, den 02.02.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Erneute Veröffentlichung und erneute Beteiligung der Behörden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Langelsheim hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

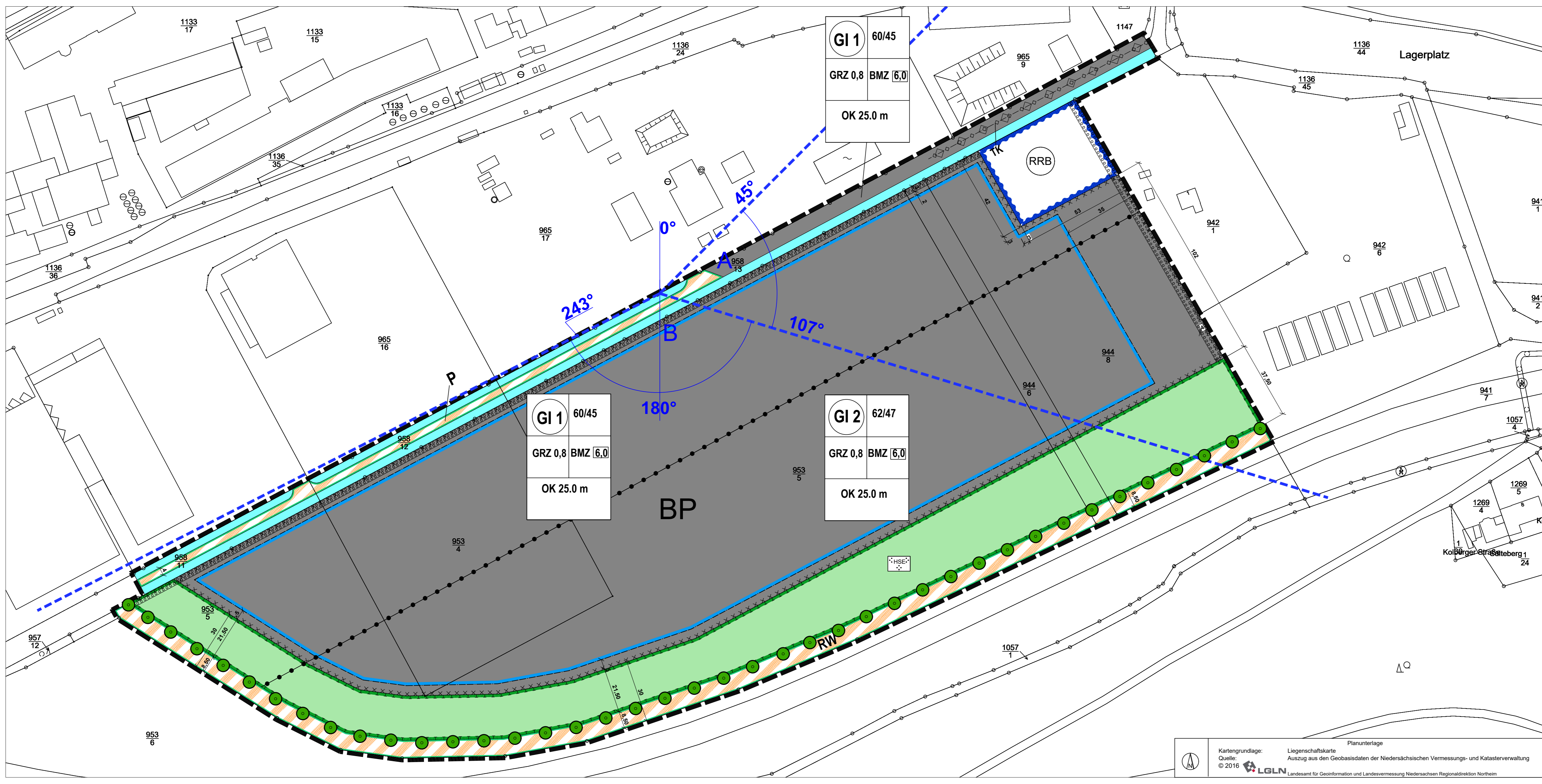
Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Erneute Veröffentlichung und erneute Beteiligung der Behörden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister

**Erneute Veröffentlichung und erneute Beteiligung der Behörden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Langelsheim, den 12.01.2022  
gez. Henze  
Bürgermeister



**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Langelsheim hat den Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

**Langelsheim, den** \_\_\_\_\_ **Bürgermeister**

**Siegel** \_\_\_\_\_

**Der Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.**

**Langelsheim, den** \_\_\_\_\_ **Bürgermeister**

**Siegel** \_\_\_\_\_

**Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan L 124 „Sültefeld III“ ist damit am zum Tage seiner ersten Bekanntmachung in Kraft getreten.**

**Langelsheim, den** \_\_\_\_\_ **Bürgermeister**

**Siegel** \_\_\_\_\_

**Frst für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

**Langelsheim, den** \_\_\_\_\_ **Bürgermeister**

**Siegel** \_\_\_\_\_

**Anmerkung: Nichtzutreffendes streichen**

Bezugskoordinaten	x	y	Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingent L <sub>zu</sub> in dB(A)
3591520,82	5755911,53	A	45° / 107°	8	
		B	107° / 243°	6	

**22 Berechnung der Schallkontingente**  
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der festgesetzten Schallkontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Hinsichtlich der im Plan dargestellten Richtungssektoren für Emissionsauswertungskontingente sind in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort im Richtungssektor k L<sub>zu</sub> durch L<sub>zu,k</sub> + L<sub>zu,k,zus</sub> zu ersetzen.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>den</sub> im Immissionsort an der maßgeblichen Immissionsstelle um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.  
Bezug der angereicherten Begriffe und Verfahren sind mit DIN 45691 „Geräuschkontingenzierung“ verwirklicht.

**23 Umverteilung der Schallkontingente**  
Bezüglich der angereicherten Begriffe und Verfahren sind mit DIN 45691 „Geräuschkontingenzierung“ verwirklicht.  
Emissionskontingente resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>den</sub> nicht überschritten wird.

**24 Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser von Außenflächen**  
Die Herstellung der Befestigung von Außenabsetz- und Lagerflächen ist ein Abflussbeweis von mindestens 0,7 anzuweisen, wobei Schotter- und Kieselbetten nicht zulässig sind. Bei der Lagerung von wasserleitenden Gütern sind diese Flächen jedoch dicht herzustellen.

**24.2 Stellplatzflächen**  
Für die Herstellung der Befestigung von Stellplatzflächen und deren Fahrspuren ist ein Abflussbeweis von mindestens 0,7 anzuweisen, wobei Schotter- und Kieselbetten nicht zulässig sind.

**25 Wasserdampfemissionen**  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden B 82 ist u. a. mit baulichen Vorkehrungen zu verhindern, dass sich von den Indusrieflächen GI1 und GI2 Wasserdampfemissionen auf der höhergelegenen B 82 niederschlagen, welche zu Glattstellen führen können.

**26 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist 200 NN. Untergeordnete funktionsbezogene Bauteile wie Schornsteine, Aufbauten von Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennen und solche Bauteile, die aufgrund ihrer offenen Konstruktion keine Gebäudewirkung entfalten, werden von dieser Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

**4 Stellung von Nebenanlagen und Garagen**  
Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem. NebAO in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können, ausgenommen Einfriedungen, vom Waldband der dachlich angrenzenden Flurstücke 9421 und 9426 im Mindestabstand von 10 m und von der festgesetzten Grünfläche „Siedlungsgehölz“ von 2 m einzuhalten haben.

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Gliederung der Baugelände (§ 1 (4) Satz 2 Ziff. 2 BauNVO)**

**1.1 Baugelände GI 1**  
In dem Industriegebiet GI 1 dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, deren Schallkontingente L<sub>den</sub> nach DIN 45691 begünstigt 60 dB(A) und nachts 47 dB(A) nicht überschreiten. Betriebsbezogene Wohnen ist auch nicht ausnahmsweise zulässig (§§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**1.2 Baugelände GI 2**  
In dem Industriegebiet GI 2 dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, deren Schallkontingente L<sub>den</sub> nach DIN 45691 begünstigt 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) nicht überschreiten. Betriebsbezogene Wohnen ist auch nicht ausnahmsweise zulässig (§§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**1.3 Geräte**  
Im Planungsbereich sind die Geräuschkontingenzierung der nachfolgenden Anlagen- und Betriebsanlagen zu berücksichtigen:  
**GI 1**  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Prunus avium Kirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Quercus robur Stieleiche  
Quercus ilex Ilex  
Sorbus aucuparia Mehlreife  
Tilia cordata Winterlinde  
Ulmus laevis Flatterulme

**GI 2**  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hirtengötte  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus spec. Weißdorn  
Eucalyptus europaeus Eukalyptus  
Ligustrum vulgare Rainweide  
Lonicera xylosteum Herckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa canina Hundrose  
Rosa spec. Wildrose  
Salix nigra Weiden  
Sambucus nigra Holunder  
Hedera helix Efeu

**1.4 Staudenbänke**  
Offene Lagerplätze für staudende Güter sind unzulässig.

**1.5 Behälterhaltige Stoffe**  
Staubförmige Emissionen bei Umschlag, Lagerung oder Bearbeitung von festen Stoffen  
Lagerung, Umschlag, Aufbereitung und Herstellung schwebstaubhaltiger Stoffe, soweit deren Gefahrklasse die Begrenzung 3-1,6-6 der TA Luft überschreitet, darf nur in geschlossenen Produktionsbereichen und deren Räumen erfolgen.  
Für das Bel- oder Entladen, Fördern, Transportieren, Bearbeiten, Aufbereiten oder Lagern fester Stoffe, die Stoffe nach Nummer 5.2.2 Klasse I oder II TA Luft 2021, nach Nummer 5.2.3 Klasse I TA Luft 2021 oder nach Nummer 5.2.7.1 TA Luft 2021 enthalten oder an denen diese Stoffe anlagert sind, sind die wirksamsten Maßnahmen anzuwenden, die sich durch die Anwendung der TA Luft 2021 ergeben. Die Lagerung ist entsprechend Nummer 5.2.3.1 TA Luft 2021 erfolgen. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Gefahr der besonderen Inhaltsstoffe in einer durch Stäubung mit einer Geschwindigkeit von 5 m/s von dem Güter abdriftenden Feinstaub folgende Werte, bezogen auf die Feinstaubmenge, nicht überschreitet:  
- Stoffe nach Nummer 5.2.2 Klasse I, Nummer 5.2.7.1 Klasse I oder Nummer 5.2.7.1.2 50 mg/kg  
- Stoffe nach Nummer 5.2.2 Klasse II, Nummer 5.2.7.1 Klasse II 6,0 g/kg  
- Stoffe nach Nummer 5.2.7.1.1 Klasse II 5,0 g/kg

**21 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Ziffer 2a BauGB)**  
Zusatzschaltkontingent für dargestellte Richtungssektoren  
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>den</sub> um folgende Zusatzkontingente (L<sub>zu</sub>):

Bezugskoordinaten	x	y	Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingent L <sub>zu</sub> in dB(A)
3591520,82	5755911,53	A	45° / 107°	8	
		B	107° / 243°	6	

**22 Berechnung der Schallkontingente**  
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der festgesetzten Schallkontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Hinsichtlich der im Plan dargestellten Richtungssektoren für Emissionsauswertungskontingente sind in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort im Richtungssektor k L<sub>zu</sub> durch L<sub>zu,k</sub> + L<sub>zu,k,zus</sub> zu ersetzen.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>den</sub> im Immissionsort an der maßgeblichen Immissionsstelle um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.  
Bezug der angereicherten Begriffe und Verfahren sind mit DIN 45691 „Geräuschkontingenzierung“ verwirklicht.

**23 Umverteilung der Schallkontingente**  
Bezüglich der angereicherten Begriffe und Verfahren sind mit DIN 45691 „Geräuschkontingenzierung“ verwirklicht.  
Emissionskontingente resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>den</sub> nicht überschritten wird.

**24 Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser von Außenflächen**  
Die Herstellung der Befestigung von Außenabsetz- und Lagerflächen ist ein Abflussbeweis von mindestens 0,7 anzuweisen, wobei Schotter- und Kieselbetten nicht zulässig sind. Bei der Lagerung von wasserleitenden Gütern sind diese Flächen jedoch dicht herzustellen.

**24.2 Stellplatzflächen**  
Für die Herstellung der Befestigung von Stellplatzflächen und deren Fahrspuren ist ein Abflussbeweis von mindestens 0,7 anzuweisen, wobei Schotter- und Kieselbetten nicht zulässig sind.

**25 Wasserdampfemissionen**  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden B 82 ist u. a. mit baulichen Vorkehrungen zu verhindern, dass sich von den Indusrieflächen GI1 und GI2 Wasserdampfemissionen auf der höhergelegenen B 82 niederschlagen, welche zu Glattstellen führen können.

**26 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist 200 NN. Untergeordnete funktionsbezogene Bauteile wie Schornsteine, Aufbauten von Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennen und solche Bauteile, die aufgrund ihrer offenen Konstruktion keine Gebäudewirkung entfalten, werden von dieser Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

**4 Stellung von Nebenanlagen und Garagen**  
Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem. NebAO in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können, ausgenommen Einfriedungen, vom Waldband der dachlich angrenzenden Flurstücke 9421 und 9426 im Mindestabstand von 10 m und von der festgesetzten Grünfläche „Siedlungsgehölz“ von 2 m einzuhalten haben.

**5 Verwehflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Privatstraße  
Die Privatstraße dient als interner Betriebsweg der Industriegebäude.

**6 Rad- und Wanderweg**  
Landwirtschaftliche Wege für die westlich der B 82 gelegenen Wirtschaftsflächen sind unangestrichelt gestaltet.

**6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**

**6.1 Private Grünfläche der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz**  
Die festgesetzte private Grünfläche der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz ist als artenreiches Gehölz anzupflanzen und naturnah zu entwickeln. Dafür ist es zu erlauben, ein Baum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Die Fläche zwischen den anzupflanzen Bäumen ist mit Landschaftspflege anzubereiten und der Substraten zu überlassen. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten, vorgezogen die mit \* gekennzeichneten heimischen Arten, zu verwenden:  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Prunus avium Kirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Quercus robur Stieleiche  
Quercus ilex Ilex  
Sorbus aucuparia Mehlreife  
Tilia cordata Winterlinde  
Ulmus laevis Flatterulme

Die Ränder des Siedlungsgehölzes sind in einer Tiefe von mind. 5 m im Abstand von maximal 2 x 2 m dicht und lückenlos mit Laubbäumen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und naturnah zu entwickeln. Es sind wahlweise mindestens 4 Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:  
Acer campestre Feldahorn  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hirtengötte  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus spec. Weißdorn  
Eucalyptus europaeus Eukalyptus  
Ligustrum vulgare Rainweide  
Lonicera xylosteum Herckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa canina Hundrose  
Rosa spec. Wildrose  
Salix nigra Weiden  
Sambucus nigra Holunder  
Hedera helix Efeu

Innere der festgesetzten Grünfläche Zweckbestimmung Siedlungsgehölz sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, nicht zulässig.

**6.2 Wasserliche der Zweckbestimmung Graben**  
Es ist Pflicht, eine einseitige Mauer mit Schotter der Bruchstückgröße durchzuführen. Grundräumungen zur Gewährleistung des ortungsgemäßen Gewässerabflusses sind nur punktuell zulässig. Der rötliche Graben darf für maximal drei Überläufe von jeweils maximal 10 m Breite verortet werden. Bei Veränderung des Grabenprofils ist eine Neuanbauarbeiten mit Ufermörtel (U7) von Regen-Hoffmann oder vergleichbar durchzuführen. Für die Uferdichtung neuer Ufer ist die wasserliche Abdichtung vorzuziehen. Überläufe bestehende wasserliche Zulassungserfordernisse werden durch diese textliche Festsetzung nicht berührt, insbesondere nicht entbehrlich.

**6.3 Durchgrünung**  
In den Industriegebieten ist je 2000 qm versiegelte Fläche ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens drei Arten aus der Artenliste Nr. 6.1 zuzugestrichelt der Art Wahnuss (Juglans regia) zu verwenden.

**6.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die festgesetzte Fläche ist im Abstand von maximal 2 m lückenlos mit Laubbäumen der Artenliste nach Ziff. 6.1 zu bepflanzen. Es sind wahlweise mindestens 3 Arten zu verwenden.

**6.5 Rad- und Wanderweg**  
Der Rad- und Wanderweg ist in einer Breite von maximal 3 m und mit einem Abflussbeweis von mindestens 0,7 anzuweisen. Die Befestigungsränder sind nach dem zweiten Ankerankern Regen für den länderlichen Wegbau.  
Am Norrand des befestigten Weges ist im Abstand von maximal 2 m lückenlos mit Laubbäumen der Artenliste nach Ziff. 6.1 zu bepflanzen. Es sind wahlweise mindestens 3 Arten zu verwenden.  
Der Standort des befestigten Weges ist im Abstand von maximal 2 m lückenlos mit Laubbäumen der Artenliste nach Ziff. 6.1 zu bepflanzen. Es sind wahlweise mindestens 3 Arten zu verwenden.  
Bei der Lagerung von wasserleitenden Gütern sind diese Flächen jedoch dicht herzustellen.

**6.6 Begründung der Regenwasserrückhalteanlage**  
Die Umhaltungsflächen des Rückhaltebeckens sind als Extensivwiesen mit Regionalgutz Grundsicherung 2020 U 6 (eine Saaten-Zer- oder vergleichbar, anzubauen und extensiv zu unterhalten. Das Regenrückhaltebecken ist mit mindestens drei Ausstiegslöffeln für Kleintiere auszustatten.

**6.7 Ausgleichsmaßnahmen**  
Die festgesetzten Anpflanzungen sind durchzuführen als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB. Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen Ziff. 6.1 - 6.8 dieses Bebauungsplans sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der nächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) abschließend durchzuführen.

**6.8 Qualität der Pflanzen**  
Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 6 vorgeschriebenen Bepflanzungen gilt folgendes:  
a) Pflanzqualitäts-Straucher: mind. 1 x vorpflanzte, 4 Triebe, Höhe 80 - 100 cm  
b) Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm  
c) Die Gehölze sind einer Anpflanzperiode gemäß DIN 18196 zu unterziehen, daraufhin zu unterhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.  
d) Es sind nach dem festgesetzten Herkunft aus dem Herkunftsgelände zu verwenden.

**6.9 Zeitpunkt der Pflanz- und Pflegemaßnahmen**  
Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB. Maßnahmen nach den textlichen Festsetzungen sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) vom jeweiligen Grundstückseigentümer baubereitschaftlich durchzuführen.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (8) BauGB)**

**1. Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans L 124 liegt im Teilgebiet 3 des „Bodenplanungsgebiets Harz im Landkreis Goslar“ (BfG 00) in der Neufassung vom 31.03.2011. Auf die damit verbundenen Erdoberflächeneinwirkungen im Umgang mit belastetem Boden im Rahmen von Baumaßnahmen wird hingewiesen.

**D. HINWEISE**

**1. Störflächengröße**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans L 124 sind die Störflächengrößen (KAS-18-Gutachten) wurde festgestellt, dass sich im Radius des maximal angemessenen Abstandes schutzbedürftige Nutzungen befinden (Balkonen und Freizeitebene, Motorabläufe und eine Gaststätte).  
Im Rahmen der Beauftragung einzelner öffentlich-rechtlicher Zulassungen für die Errichtung und den Betrieb von stofflich-relevanten Anlagen im Planungsbereich kann es deshalb erforderlich sein, Berechnungen und Nachweise zu den stofflich-relevanten Abständen im jeweiligen Einzelfall vorzulegen.

**2. Ableitung von Nebenwerten**  
Zusätzlich zu TA Luft 2021 sind die Anforderungen der VDI 3781 Blatt 4, Ausgabe Juli 2007, zu beachten.

**3. Landwirtschaftliche Immissionen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit gelagerten Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des Ortsüblichen und Vertretbaren hinzunehmen sind (ortsübliche Vorkommnisse).

**4. Technische Regelwerke**  
Die DIN 18196 (2009) „ein-Gewässerwasser-Richtlinie (GRW)“, die VDI-Richtlinie 3781 und die TA Luft 2021 sind im Rahmen der Stadt Langelsheim für jedermann einsehbar vorzulegen.

**5. Natur- und Artenschutz**  
Die Vorgaben des § 4 Abs. 1 BauNVO sind zu beachten. Bei Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten (bzw. Feederart) ist die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

**5.2 Naturschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 30 Abs. 5 Nr. 1 und 4 BauNVO verboten ist, Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden und ständig wasserführende Graben unter Einsatz von Grabenfräsen zu reinigen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird. Außerdem dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschneitten werden.

**6. Waldrecht**  
Es wird darauf hingewiesen, dass für die zu errichtende festgesetzte Fläche für ein Regenerationsförderungsgebiet, für Nebenablagen i. S. des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, die gem. NebAO in den Abstandsflächen zulässig sind, oder zugelassen werden können, bei Unterbrechung des räumlich-zeitlichen Mindestabstandes von 30 m zum Wald eine Holzschuttschutzmaßnahme zu treffen ist.

**7. Archäologischer Denkmalschutz**  
Von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich mit Funden und Befunden zu rechnen ist und der Beginn von Erdarbeiten als Fundort im Rahmen der Denkmalpflege, Arbeitsstelle Morzarzhangablage, Bergtal 18, 38840 Goslar, Tel.: 05321 / 317487 und der unteren Denkmalgeschutzbezirk des Landrates Goslar, Tel.: 05321 / 794469 mindestens zwei Wochen vorher anzugeben ist, damit archäologische Kontrollen durchgeführt werden können.

**8. Bodenschutz**

**8.1 Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar**  
Auf die Erdoberflächeneinwirkungen durch Umgebungsbelastung kontaminierendem Boden im Planungsbereich, z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.  
Der Grundstückseigentümer hat auch zu beachten, dass es bei einem frühzeitigen Bodenauftrag durch spätere Baumaßnahmen zu einer Vermischung zwischen belastetem und unbelastetem Material kommen kann. Für Auszubehörden aus der Erdoberflächeneinwirkung gilt, dassien Kontakt mit dem belasteten Boden sowie Verabreichung möglich zu vermeiden. Sofern bei der Baumaßnahme Bodenabsatz anfällt, der nicht auf dem Grundstück wasserabweisend wird, ist dieser entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt zu entsorgen.

**8.2 Vermeidung von Bodenverunreinigungen**  
Zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen wird darauf hingewiesen, dass die verletzungsgefährlichen Böden während der Bauphase nicht im festeren Zustand befahren werden. Baggernarbeiten sollen vorgeplant werden.

**8.3 Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Dach- und Außenwandmaterialien**  
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen wird empfohlen, nur beschichtete kupfer-, zink- und bleihaltige Dach- und Außenwandmaterialien zu verwenden.

**9. Geräte**  
Im Planungsbereich des Bebauungsplans L 124 „Sültefeld III“ können im Rahmen nachfolgender öffentlich-rechtlicher Zulassungsverfahren genehmigungspflichtige Anlagen nur zugelassen werden, wenn nach Maßgabe der jeweils einschlägigen emissionschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Planungsbereichs nicht zu erwarten sind. Demnach wird nachzuweisen sein, dass die Gesamtgeräuschkontingenz im möglichen Nachbarschaftsbereich die Immissionsgrenze nicht überschreitet oder dass die beurteilenden Verfahren die Kriterien der Richtlinie erfüllt oder eine Erreichung der Richtlinie unter Berücksichtigung anderer der Zumutbarkeit der Geräuschemission beeinflussender Kriterien ergibt, dass die Geräuschkontingenz nicht als erheblich zu qualifizieren ist. Die abschließende Beurteilung der Geräuschkontingenz erfolgt im zuständigen Genehmigungsverfahren durch die hierfür verantwortliche Behörde. Durch diesen Hinweis werden weder zusätzliche Anforderungen begründet noch Erreichungen der Genehmigungsbedingungen vorgeschrieben.

**A. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**GI1** Industriegebiete, gegliedert (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO) sh. textliche Festsetzungen Nr. 1.1

**GI2** Industriegebiete, gegliedert (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO) sh. textliche Festsetzungen Nr. 1.2

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

**GI 1** 60/45  
092.8.8 BMZ(6.0)  
OK 25.0 m

**092.8.8** Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**60/45** Höchstzulässige Schallkontingente Tag/Nacht in dB (A)  
**BMZ(6.0)** Baumassenzahl - Dezimalzahl im Rechteck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**OK 25.0 m** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, sh. textliche Festsetzungen Nr. 3

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**RW** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Wanderweg, sh. textliche Festsetzungen Nr. 6.5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

**TK** Unterdiese Hauptversorgungsleitung / TK (Telekommunikation)

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

**Grünfläche**  
Private Grünfläche: Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

**Graben**  
Wasserfläche, Zweckbestimmung: Graben

**GRB** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

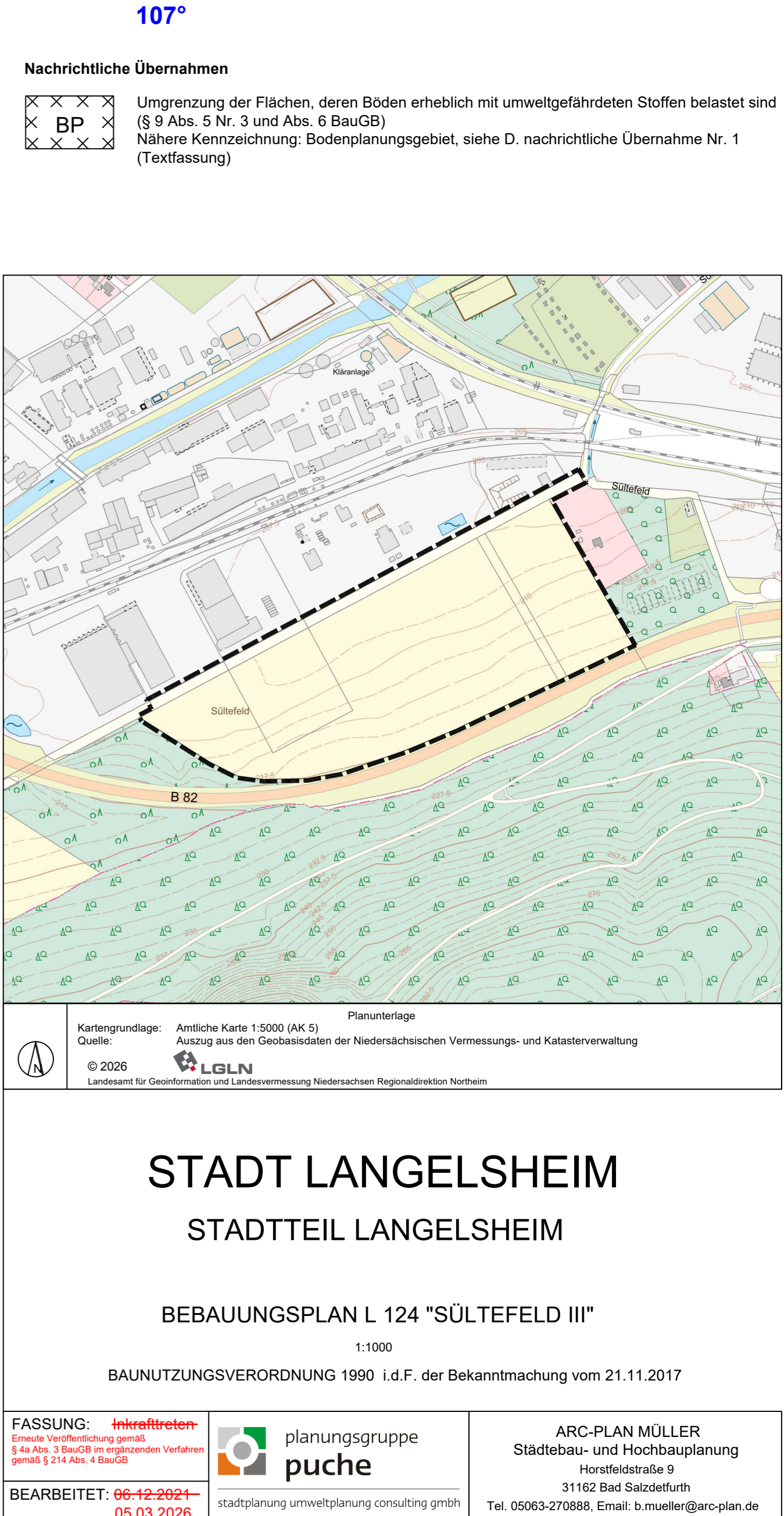
Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**15. Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes.**

**0° 45° 107°**  
Richtungswinkel für Emissionszusatzkontingente, sh. textliche Festsetzung Nr. 2.1.



**STADT LANGELSHEIM**  
STADTEIL LANGELSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN L 124 "SÜLTEFELD III"**

1:1000  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017

**FASSUNG: Inkrafttreten**  
04.02.2022  
05.03.2026

**planungsguppe puche**  
stadplanung umweltschutz consulting gmbh

ARC-PLAN MÜLLER  
Städtebau- und Hochbauplanung  
Horstfeldstraße 9  
31162 Bad Salzdetfurth  
Tel. 05063-27888, Email: B.mueller@arc-plan.de